



TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2022 del R.G.E.

promossa da



**** **Omissis** ****

contro



**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

All'udienza del 13/07/2022, il sottoscritto Ing. Riboni Renzo, con studio in Case Sparse Colli Fioriti, 3 - 28010 - Nebbiuno (NO), email renzo.riboni@gmail.com, Tel. 0322 58 886 - 339 40 44 806 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2022 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 Macugnaga (VB) - Via Chiesa Vecchia n°4, piano T
- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°6, Via Mazzini n°27
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via Gaetano Bianchi n°5
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MACUGNAGA (VB) - VIA CHIESA VECCHIA N°4, PIANO T

Appartamento al pian terreno di edificio plurifamiliare condominiale denominato "Condominio Nordend". La posizione è nel centro abitato della Frazione Staffa del Comune di Macugnaga, dove hanno sede il municipio e tutti i principali servizi. La sua costruzione è stata completata nel giugno del 1969. Esso è composto da zona giorno con soggiorno, cucina e ripostiglio, e zona notte con una camera

e il servizio igienico. L'edificio condominiale è raggiungibile in automobile ma solo attraverso una piccola strada asfaltata. L'appartamento non dispone di autorimessa o parcheggio riservato ma è poco distante da parcheggi pubblici. L'area comune immediatamente attorno all'immobile è destinata a prato. Trattasi di appartamento riscaldato dalla centrale termica condominiale con contabilizzazione del calore e con acqua calda sanitaria prodotta autonomamente. La classe di prestazione energetica è F.

L'immobile è ubicato a poche decine di metri dalla Piazza del Municipio e in cui si innesta la Strada Statale n°594 di Macugnaga, che percorre tutta la Valle Anzasca fino a Piedimulera dove è possibile raggiungere la Strada Statale del Sempione verso la Svizzera o Milano. Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse attività ricettive, gli impianti di risalita del Monte Moro e, a poche centinaia di metri, nella Frazione Pecetto, gli impianti di risalita del Belvedere.

Macugnaga conta circa 500 abitanti, è posta a 1327 m sul livello del mare ed è posta nella parte più alta delle Valle Anzasca, ai piedi della parete Est del Monte Rosa. Essa è ricchissima d'acqua ed è attraversata dal torrente Anza le cui acque derivano direttamente dal ghiacciaio del Belvedere. Particolarmente adatta ad essere frequentata dalle famiglie, da decenni Macugnaga è centro turistico di livello internazionale sia per quanto riguarda gli sport invernali che per le attività escursionistiche estive. Per i primi sono famosi gli impianti di risalita del Belvedere (2000 m sul livello del mare) e del Monte Moro con piste adatte sia a sciatori principianti che ai più esperti. Il Monte Moro, raggiungendo una quota di quasi 3000 metri, consente di praticare lo sci anche in stagione primaverile avanzata. Durante l'estate, anche grazie alla possibilità di utilizzare gli impianti di risalita, si possono visitare luoghi panoramici incantevoli e praticare il trekking, la mountain bike e il parapendio.

Il paese è molto ben organizzato dal punto di vista turistico ricettivo essendovi alberghi, ristoranti, bed & breakfast, appartamenti e negozi di vario tipo. Centro abitato di origini antiche, risalenti al tredicesimo secolo Macugnaga è anche molto interessante per gli esempi di architettura Walser ben conservati e il relativo museo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A BELGIRATE (VB) - VIA IV NOVEMBRE N°21

Vecchia stalla disposta al piano terra e al piano primo di un aggregato di edifici del centro storico del Comune di Belgirate, con annesso portico. Adiacente la Via IV Novembre, la sua sagoma planimetrica è rettangolare ed il lato maggiore è interamente affacciato sul cortile comune ad un'altra unità immobiliare, pure oggetto della presente procedura. Detto cortile è a sua volta direttamente confinante con in un tratto in curva della via IV Novembre, alla quale si accede tramite un cancello piuttosto stretto e in un punto in cui la visibilità della strada è particolarmente scarsa. Uno dei lati corti confina ancora con la stessa pubblica via mentre gli altri sono a confine con altre unità immobiliari. Al di sopra della parte destinata a stalla è pure presente un piano soppalcato usato come fienile di altezza interna piuttosto limitata, raggiungibile tramite scala a pioli.

La posizione centrale dell'immobile è rilevante da un punto di vista della viabilità essendo distante poche decine di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad

un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA IV NOVEMBRE N°6, VIA MAZZINI N°27

Il bene oggetto di pignoramento è censito a Catasto Urbano con un solo identificativo: Foglio 4, Particella 43. Il mappale Terreni ad esso correlato (vedi visura) è Foglio 4 Particella 43. Sulla scheda catastale è compreso, oltre all'unità immobiliare insistente sulla particella 43 del Catasto Terreni, anche il pian terreno di un edificio che insiste sulla particella 19 del medesimo foglio a diverse decine di metri dalla prima.

Per il duplice proposito di regolarizzare la situazione catastale in essere da un lato e di rendere più appetibile la vendita dei beni, si procederà alla divisione dell'unità in due parti, la prima comprendente tutto quanto insistente sulla Particella 43 e la seconda quanto compreso sulla 19. Il presente lotto considererà i beni insistenti sulla Particella 43.

Appartamento compreso in un aggregato di edifici del centro storico disposto su sei livelli con pian terreno destinato a cantina, soprastanti locali abitativi al primo, secondo terzo e quarto piano, e soffitta al quinto piano sottotetto. La sua sagoma planimetrica è ad L ed è inserito in un aggregato di edifici del centro storico. Per quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, i locali sono camere da letto e servizi igienici collegati verticalmente da una scala disposta in posizione centrale rispetto ai due lati della L. L'appartamento dista pochi metri dal litorale del Lago Maggiore e al pian terreno dispone di due accessi distinti e indipendenti dalla Via Mazzini (S.S. del Sempione), civico n°27 e dalla via IV Novembre, civico n°6.

L'immobile è direttamente confinante con la Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla

Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A BELGIRATE (VB) - VIA IV NOVEMBRE N°21

Il bene oggetto di pignoramento è censito a Catasto Urbano con un solo identificativo: Foglio 4, Particella 43. Il mappale Terreni ad esso correlato (vedi visura) è Foglio 4 Particella 43. Sulla scheda catastale è compresa, oltre all'unità immobiliare insistente sulla particella 43 del Catasto Terreni, anche il pian terreno di un edificio che insiste sulla particella 19 del medesimo foglio a diverse decine di metri dalla prima.

Per il duplice proposito di regolarizzare la situazione catastale in essere da un lato e di rendere più appetibile la vendita dei beni, si procederà alla divisione dell'unità in due parti, la prima comprendente tutto quanto insistente sulla Particella 43 e la seconda quanto compreso sulla 19. Il presente lotto considererà i beni insistenti sulla Particella 19, ossia la cantina in Via IV Novembre n°21.

Cantina al pian terreno di un edificio di civile abitazione a due piani compresa in un aggregato di edifici del centro storico. Essa è composta da due locali contigui ed è raggiungibile dall'area cortilizia comune di cui al Bene n°1 della presente procedura (Particella 19 Sub. 1 del Foglio 4) oppure da un portone (non carrabile) attraverso androne di altra proprietà dalla vicina Via G. Conelli. Si precisa che l'accesso dall'area cortilizia avviene tramite un cancello di limitate dimensioni sulla via IV novembre, in un tratto in curva.

La posizione centrale dell'immobile è rilevante da un punto di vista della viabilità essendo distante poche decine di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore



visto dall'alto.

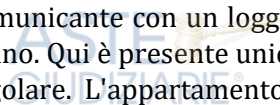
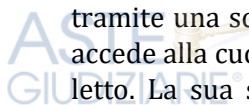


La vendita del bene non è soggetta IVA.

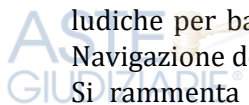
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA GAETANO BIANCHI N°5



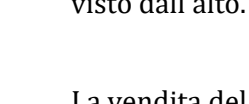
Appartamento compreso in un aggregato di edifici del centro storico disposto su tre livelli. Il piano terreno comprende tre vani cantina consecutivi destinati a cantina. Al piano primo, raggiungibile tramite una scala interna, sono presenti una camera comunicante con un loggiato aperto dal quale si accede alla cucina e alla scala che conduce al secondo piano. Qui è presente unicamente una camera da letto. La sua sagoma planimetrica è pressoché rettangolare. L'appartamento dista pochi metri dal litorale del Lago Maggiore.



La posizione centrale dell'immobile è rilevante da un punto di vista della viabilità essendo distante poche decine di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno boscoso disetaneo e misto a poche decine di metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Lungo il confine Nord, in un angusto avvallamento del terreno, è presente un piccolo corso d'acqua a regime

torrentizio. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i fondi interposti uno è di comproprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno boscoso disetaneo e misto lungo il sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica irregolare che può essere descritta come l'insieme di una parte approssimativamente trapezia a Sud alla quale è collegata una lunga e stretta fascia rettangolare che si estende verso Nord. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Tutto il lato lungo il confine Ovest, confina direttamente e alla medesima quota con la strada pubblica.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno boscoso disetaneo e misto a poche decine metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica irregolare che può essere descritta come un rettangolo piuttosto compatto con un piccolo intaglio pure rettangolare nell'angolo Sud Ovest. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i fondi interposti uno è di comproprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno edificabile boscoso disetaneo e misto a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Lungo il confine Nord, in un angusto avvallamento del terreno, è presente un piccolo corso d'acqua a regime torrentizio. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i quattro fondi interposti due sono di proprietà degli esecutati e compresi nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno edificabile boscoso disetaneo e misto a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Nella porzione Nord del fondo è stato costruito un piccolo fabbricato per usi agricoli con un piccolo recinto. Il pendio collinare su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Lungo il confine Nord, in un angusto avvallamento del terreno, è presente un piccolo corso d'acqua a regime torrentizio. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i tre fondi interposti uno è di proprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in

poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno edificabile a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Su di esso è presente un vecchio fabbricato diruto. Il pendio collinare su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché rettangolare molto allungata ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i tre fondi interposti uno è di comproprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno edificabile a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Su di esso è presente un vecchio fabbricato diruto. Il pendio collinare su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché rettangolare allungata ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. I due fondi interposti sono di terza proprietà. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno boscoso disetaneo e misto a confine con il sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica irregolare ma compatta. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Tutto il lato lungo il confine con la strada è a quota sensibilmente inferiore rispetto ad essa.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche

decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno boscoso disetaneo e misto a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i fondi interposti tre sono di proprietà degli esecutati e compresi nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno completamente occupato dal sedime stradale della Via Panorama, dalle relative opere strutturali, accessorie ed i relativi sottoservizi, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Terreno completamente occupato dal sedime stradale della Via Panorama, dalle relative opere strutturali, accessorie ed i relativi sottoservizi, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha la forma geometrica di un parallelogramma. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000.

La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in

poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti.

Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Macugnaga (VB) - Via Chiesa Vecchia n°4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 17, Particella 211, Subalterno 1, Natura: X-Fabbricato, Consistenza --, non corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 17, Particella 211, Subalterno 1, Categoria A/3 (differente da X-Fabbricato), Consistenza 10 vani.

Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riguardo a questa mancata identità e ha ottenuto conferma circa la validità del pignoramento immobiliare per le seguenti motivazioni.

- 1) I dati catastali sono corretti.
- 2) Sul titolo non è indicata la natura del fabbricato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata **** Omissis **** risulta di stato libero.

CONFINI

Al Catasto Fabbricati i confini sono, da Nord in senso orario: vano scala comune, area pertinenziale su due lati, altra unità immobiliare prop. **** Omissis ****.

Al catasto terreni i confini della particella 211, del Foglio 17 su cui sorge l'immobile sono: Rio Sonobierg, Particella 214, Strada comunale del Pecetto (Via Chiesa Vecchia), Particella 205.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	54,18 mq	1,00	54,18 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				54,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1971 al 30/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 211 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 30 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,89
Dal 30/12/1974 al 30/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 211 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 00 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,82
Dal 31/12/1974 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 211 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 4 00

Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 211, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 0,65 Piano T
Dal 01/01/1992 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 211, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 400,25 Piano T

Quanto all'intestazione del fondo al Catasto Terreni, nella visura, alla data dell'impianto meccanografico la quota dei diritti reali era da verificare. L'atto di compravendita, ultimo intervivos, a rogito del Dottor **** Omissis **** riporta in premessa che: il 07/11/1967, con atto Rep. n.3140 del Dott. **** Omissis **** di Domodossola (VB), trascritto a Domodossola il 07/12/1967 ai numeri 2420/2096, la proprietà del fondo passava dal sig. **** Omissis **** al Geom. **** Omissis ****.

L'aggiornamento a Ente Urbano (1974) avveniva solo qualche anno dopo la conclusione della costruzione (1969) e la vendita dell'appartamento all'odierna eseguita (1971).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	17	211	1		A3	2	5	Totale: 60 mq; Totale escluse aree scoperte: 60 mq	400,25 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	211				ENTE URBANO		4 00 mq				

Corrispondenza catastale

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

Sono riportati in Allegato 6 - Documenti Catastali:

- visura storica CF Foglio 17, Part. 211 Sub. 1;
- visura storica CT Foglio 17, Part. 211;
- planimetria CF Foglio 17, Part. 211 Sub. 1;
- rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare;
- estratto di mappa Catasto Terreni.

PRECISAZIONI

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep. 30193 Racc. 4750 del 01/12/1971 risulta quanto segue.

L'unità immobiliare in oggetto viene venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.

Vengono riportati alcuni aspetti salienti del Regolamento condominiale.

Tutti gli appartamenti debbono essere destinati esclusivamente ad uso abitazione o studio professionale con esclusione di negozi ed uffici. E' fatto comunque divieto di adibire gli appartamenti a qualsivoglia uso incompatibile col decoro e la tranquillità dell'edificio. (omissis)

Ogni condomino deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda ad ispezioni o lavori ritenuti necessari per la conservazione delle parti comuni; a tale scopo deve lasciare permanentemente al custode una chiave del proprio appartamento. (omissis)

La spesa di ordinaria manutenzione e di esercizio dell'impianto di riscaldamento si divide:

- a) proporzionalmente ai coefficienti di cui alla seconda colonna dell'art. 1 (coefficienti spesa riscaldamento) per un quarto della spesa,
- b) proporzionalmente ai singoli prodotti dei summenzionati coefficienti per le ore di esercizio indicate da ogni singolo contatore per i residui tre quarti della spesa. (omissis)

Per tutto ciò a cui non si è fatto espressamente menzione nel presente regolamento si fa riferimento

alle leggi e alle consuetudini del luogo. (omissis)

STATO CONSERVATIVO

L'edificio nel suo complesso è stato costruito alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Successivamente è stato oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria.

Esternamente all'edificio, i passaggi pedonali sono agevolmente praticabili ma presentano ammaloramenti dovuti al cedimento del terreno.

Le recinzioni sono di semplice fattura e quelle verso la strada sono in discrete condizioni mentre quelle verso il Rio Sonobierg hanno subito danneggiamenti e successive vistose riparazioni.

Le facciate, le finestre e le imposte sono in buone condizioni.

La copertura in lamiera necessita di manutenzione ordinaria e le sue opere accessorie si trovano in condizioni buone.

In occasione del sopralluogo l'area pertinenziale immediatamente circostante il fabbricato era regolarmente sfalcata e mantenuta.

Internamente all'unità immobiliare lo stato conservativo dei pavimenti e dei rivestimenti in legno è discreto ancorché trattasi di materiali coevi alla realizzazione dell'immobile.

I pavimenti e i rivestimenti ceramici del bagno e della cucina hanno probabilmente risentito dei cedimenti del vespaio sotto il pavimento e manifestano localmente delle vistose crepe di assestamento.

Le superfici delle murature interne risultano recentemente tinteggiate e nel piccolo bagno, probabilmente per i motivi sopra esposti, vi si sono manifestate vistose fessure in senso suborizzontale. Le stesse fessure sono visibili anche dalla parte opposta della tramezzatura, vale a dire dal disimpegno. Data l'entità delle fessure, è del tutto probabile che le stesse siano presenti anche dal lato del soggiorno, ancorché nascoste dal rivestimento in legno della parete.

L'impianto elettrico è in stato sufficientemente conservato pur avendo caratteristiche che paiono risalire agli anni '80 del secolo scorso. Esso è dotato delle necessarie protezioni magnetotermica e differenziale e risulta sezionato secondo le consuetudini e le norme dell'epoca. Il giorno del sopralluogo l'impianto era alimentato e correttamente funzionante.

L'impianto idrico sanitario è in condizioni discrete, con una pressione dell'acqua adeguata. Le rubinetterie sono di tipo cromato, di fattura non recentissima e si presentano in lieve stato di usura. Gli apparecchi sanitari sono in buone condizioni.

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia nella centrale termica condominiale e nell'appartamento sono presenti radiatori piuttosto vecchi ma che il giorno del sopralluogo non manifestavano problematiche di sorta. Durante l'accesso all'immobile l'impianto non era in funzione. Il condominio ha provveduto ad affidare la manutenzione periodica dell'impianto a una ditta specializzata. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico che il giorno del sopralluogo era spento. Non è così stato possibile verificare il suo funzionamento ma solo controllare la pressione dell'acqua ai rubinetti che è risultata lievemente inferiore a quella fredda.

La cucina è alimentata a gas metano e al momento del sopralluogo non si segnalano guasti.

L'impianto telefonico cablato ha una presa a muro all'ingresso del soggiorno. Il cavo, nella parte che si vede all'interno dell'appartamento, è integro ma non se n'è potuto accertare il funzionamento.

L'impianto centralizzato dell'antenna tv digitale terrestre è presente con una presa a muro in soggiorno. Al momento del sopralluogo non si segnalano guasti.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita è riportato quanto segue.

E' inoltre compresa in questa vendita la quota proporzionale pari 117,78/1000 dell'area su cui insiste il fabbricato e di quella comune condominiale, nonché di tutte le parti comuni del complesso condominiale quali indicate dall'art.1117 codice civile.

Vengono riportati alcuni aspetti salienti del Regolamento condominiale.

Le spese di manutenzione e ricostruzione delle scale, dei soffitti e dei solai si dividono secondo le regole degli artt. 1124-1125-1126 del Codice Civile. (omissis)

La spesa per la pulizia la manutenzione e l'illuminazione degli enti comuni quali atrio, vano scale, locale caldaia, il cortile e il giardino verrà ripartita secondo le quote millesimali di cui alla prima colonna della tabella dell'art. 1. (omissis).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della documentazione notarile non risultano da segnalare particolari servitù afferenti l'immobile ad eccezione di quanto segue.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1 giugno 1931, n. 886 - Regime giuridico delle proprietà in zone militarmente importanti -, l'autorità militare, dietro istanza dell'interessato, corredata degli occorrenti piani e progetti, autorizza l'esecuzione delle opere proposte dopo aver accertato che esse non possono recare ostacolo ad eventuali misure di difesa o altrimenti pregiudizio alla tutela del territorio. L'autorizzazione è subordinata alla condizione - da rendersi pubblica nei modi stabiliti dalle leggi civili per le servitù - che l'interessato resta obbligato ad effettuare ad ogni richiesta la demolizione delle opere stesse dietro compenso da determinarsi a norma dell'articolo seguente.

Essendo il Comune di Macugnaga nell'elenco delle zone militarmente importanti, all'epoca della realizzazione l'opera veniva autorizzata e la condizione di obbligo veniva trascritta.

La nota di trascrizione è riportata in allegato 4- Titoli.

Dalla lettura del Certificato di destinazione Urbanistica non risultano da segnalare usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI ED ESTERNO

L'edificio sorge su un terreno dalla giacitura sub orizzontale.

Esposizione solare: compatibilmente con il soleggiamento consentito dal contesto vallivo, l'immobile risulta ben esposto al sole dal primo mattino fino al pomeriggio.

Terreno pertinenziale inerbito.

Recinzione in legno tinteggiato marrone scuro lungo la Via Chiesa Vecchia e in legno con montanti in calcestruzzo lungo il Rio Sonobierg.

Cancelletto pedonale in legno tinteggiato marrone scuro.

Impianto citofonico.

Marciapiede di accesso lungo il perimetro dell'edificio in lastre di beola.

Facciate, intonacate al civile e tinteggiate color bianco al pian terreno, zoccolatura in lastre di beola alla base.

Dal piano primo alla copertura la finitura della facciate è in doghe di legno orizzontali tinteggiate di colore marrone scuro.

Solai in latero cemento.

Serramenti sulle facciate in legno tinteggiato a smalto rosso, arricchite con bordature decorative

bianche.

Parapetti in legno marrone scuro come la facciata.

Copertura con orditura in legno, manto in lastre in lamiera grecata. Lattonerie in lamiera zincata.

INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Pavimenti in assito di legno colore naturale trattato con finitura trasparente.

Pavimento del bagno e del disimpegno in piastrelle monocromatiche grigie, beige in cucina.

Rivestimenti in perline di legno delle stesse caratteristiche dei pavimenti.

Rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle ceramiche policrome con colori bianchi neri e grigi.

Rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle ceramiche policrome con colori tendenti al beige.

Pareti del disimpegno e parti superiori delle stanze piastrellate intonacate al civile e tinteggiate colore bianco.

Soffitti intonacati al civile e tinteggiati colore bianco.

Serramenti esterni in legno massiccio, privi di guarnizioni in gomma e con doppio vetro semplice dei quali quello interno smontabile.

Porte interne in legno massiccio decorate con riquadri e tinteggiate come i rivestimenti delle pareti.

Impianto elettrico sottotraccia dotato delle necessarie protezioni magnetotermica e differenziale, sezionato nelle linee di forza e di illuminazione.

Impianto idrico sanitario sottotraccia con rubinetterie cromate silver.

Apparecchi sanitari in ceramica bianca di tipologia moderna.

Impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata a gas metano.

Produzione di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.

Termosifoni in acciaio colore senape.

Antenna tv centralizzata per segnale digitale terrestre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1971 al 03/05/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Deciani	01/12/1971	4750	30193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	22/02/1972	315	277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42

Trascrizioni

- **SERVITU' MILITARE**
Trascritto a DOMODOSSOLA il 25/07/1968
Reg. gen. 1403 - Reg. part. 1189
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Note: L'istanza alla Regione Militare di Nord Ovest veniva presentata in data 13/07/1967 dal progettista edilizio dell'intervento in nome e per conto del sig. **** Omissis **** proprietario del fondo venduto al costruttore, sig. **** Omissis ****, il quale successivamente vendeva l'appartamento oggetto della presente procedura all'odierna esecutata.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

Per quanto riguarda trascrizione a favore della **** Omissis **** del 25/07/1968, questa è dovuta alla Legge 1° giugno 1931 n°886 (abrogata nel 2010) secondo la quale nei Comuni militarmente importanti delle frontiere terrestri e marittime prima di procedere alla esecuzione di costruzioni era obbligatorio ottenere il nulla osta militare. L'autorità militare, dietro istanza dell'interessato, corredata degli occorrenti piani e progetti, autorizzava l'esecuzione delle opere proposte dopo aver accertato che esse non potessero recare ostacolo ad eventuali misure di difesa o altrimenti pregiudizio alla tutela del territorio. L'autorizzazione era subordinata alla condizione - da rendersi pubblica nei modi stabiliti dalle leggi civili per le servitù - che l'interessato restasse obbligato ad effettuare ad ogni richiesta la demolizione delle opere stesse dietro compenso da determinarsi secondo la norma stessa.

NORMATIVA URBANISTICA

I principali contenuti del certificato di Destinazione Urbanistica sono riportati di seguito.
Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti:

- Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n.20-1442 del 18/05/2015 (B.U.R. n.20 del 21/05/2015) e approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03 ottobre 2017;
- Piano Territoriale Provinciale adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 25 del 02/03/2009;
- Piano Regolatore Generale Comunale VIGENTE approvato con D.G.R.1-5187 del 04/02/2002 pubblicata sul Bollettino

Ufficiale della Regione Piemonte il 14/02/2002, aggiornato a seguito delle varianti parziali:

- Variante Parziale n. 1: Delibera C.C. n.33 del 04/06/2002;
- Variante Parziale n. 2: Delibera C.C. n.20 del 27/06/2003;
- Variante Parziale n. 3: Delibera C.C. n.19 del 27/04/2004;

- Variante Parziale n. 6: Delibera C.C. n.22 del 27/04/2004;
- Variante Parziale n. 7: Delibera C.C. n.31 del 30/06/2004;
- Variante di anticipazione specifica per la Località Isella progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 21/09/2021 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte il 07/10/2021;

- Nei dissesti perimetrati nel PAI originale valgono le norme dell'art. 9 delle norme di attuazione del PAI stesso.
- Nelle perimetrazioni delle aree di pericolosità contenute nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), redatto in attuazione della Direttiva europea 2007/60/CE (cosiddetta Direttiva Alluvioni), valgono le norme di cui alla DGR n. 17-7911 del 23/11/2018 per i comuni non adeguati al PAI.

Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 37 del 27/10/2005;

- Bollettino Ufficiale n. 50 del 15/12/2005 e successive modifiche approvate con D.C.C. n. 49 del 28/09/2006;
- Bollettino Ufficiale n. 46 del 16/11/2006 e D.C.C. n. 8 del 28/03/2012;
- Bollettino Ufficiale n. 15 del 12/04/2012, con D.C.C. n. 11 del 19.04.2016 BU18 05/05/2016, con D.C.C. n. 8 del 28/03/2017;
- Bollettino Ufficiale n. 16 in data 20/04/2017 e con Deliberazione del Consiglio comunale n. 36 del 27.11.2018 recante "ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 28 NOVEMBRE 2017, N. 247 - 45856 - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 3, COMMA 3, DELLA L.R. N. 19/1999 E S.M.I." Bollettino Ufficiale n. 49 del BU49 06/12/2018.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Macugnaga al Foglio 17 Mappale 211 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Aree residenziali sature a carattere plurifamiliare - ART. 36 - Classe RS/S2: 100 % dell'estensione;

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Macugnaga al Foglio 17 Mappale 211 è sottoposto ai seguenti vincoli e classificazioni:

- Classificazione acustica (L.R. 52 - 20/10/00 - D.G.R. n.85-3802 del 06/08/01) - Classe 3: 100 % dell'estensione;
- FASCIA DI RISPETTO DI ml 150 DAI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA DI CUI AL PUNTO c) DELL'ART. 142 DEL D.Lgs. n. 42/2004: 100 % dell'estensione;
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - Art. 30 delle N.T.d.A.: 100 % dell'estensione;
- D.LGS 42/2004-LR 32/2008 - D.M. 01/08/1985 - D.M. 23/06/1951 - D.M. 30/06/1954: 100 % dell'estensione;
- Fascia di rispetto 10 metri inedificabile ai sensi del Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523: 2,34 % dell'estensione;
- Classi di idoneità Circ. P.R.G. n.7/LAP del 06/06/1996 - CLASSE IIIB4: 96,23 % dell'estensione;
- Classi di idoneità Circ. P.R.G. n.7/LAP del 06/06/1996 - CLASSE IIIA: 3,77% dell'estensione.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, con ulteriori indicazioni di carattere generale, è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Macugnaga comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Il giorno 06/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. La pratica edilizia rinvenuta riguardante l'immobile è la seguente:

- Pratica edilizia n° 272 Licenza edilizia per costruzione di casa di civile abitazione in località Staffa rilasciata in data 12/07/1967;
- Abitabilità n°112 rilasciata in data 28/06/1969.

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Macugnaga, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

La Regione Militare di Nord Ovest ha inoltre rilasciato Nulla Osta per la costruzione di edificio di civile abitazione, trascritto a Verbania in data 25/07/1968, alle condizioni riportate nel precedente capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

l'accesso agli atti presso il Comune di Macugnaga e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nel titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza quanto segue. 1) Nell'appartamento sono presenti modifiche delle partizioni interne: non è stato realizzato il vano all'ingresso, che è compreso nel soggiorno, è stato ricavato un ripostiglio riducendo le dimensioni del soggiorno.

2) Vi sono sensibili differenze tra le dimensioni delle aperture licenziate da quelle realizzate che peraltro portano alla mancata verifica dei rapporti aeroilluminanti dei relativi locali.

Per porre rimedio alle due criticità segnalate, stanti i vincoli gravanti sull'immobile (in particolare Art. 136 D.Lgs. n°42/2004) salvo diverso avviso da parte dei tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia si prevede la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria con sanzione da proporre all'ufficio tecnico pari al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione (art. 167). Detto importo potrebbe aggirarsi attorno a 8'000,00 €. Sono da prevedersi anche spese tecniche, per la presentazione della pratica edilizia in Comune (Segnalazione Certificata di Inizio

Attività - S.C.I.A.) per un importo ritenuto congruo di 2'000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dopo aver formulato richiesta ufficiale all'Amministratore Condominiale in data 06/10/2022, questi rispondeva tramite posta elettronica trasmettendo la missiva riportata in Allegato 6, ed il regolamento condominiale.

I dati raccolti dalla documentazione in atti e quelli ottenuti verbalmente dall'amministratore relativi all'unità immobiliare in oggetto sono i seguenti.

- Quota condominiale sulle parti comuni: 117.78/1000.
- Al momento non sono in corso attività di gestione straordinaria: nell'ultima assemblea non è stato raggiunto il quorum che consentisse l'approvazione di lavori sulle parti elettriche dell'impianto di riscaldamento e la tinteggiatura del tetto.
- Non vi sono pendenze di cause di cui il condominio sia parte.
- Per la gestione ordinaria (esercizio 21/22 e preventivo 22/23) le spese in capo al soggetto esecutato sono 1'665.91 € di cui 865.91 € già versati e i restanti 800.00 € da versare entro il 31/12/2022.

Il Regolamento condominiale con le tabelle millesimali, la missiva, sono riportati in Allegato 6 - Esecutato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 4, Particella 19, Subalterno -, Natura X-Fabbricato non corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 4, Particella 19, Subalterno 1, Categoria C/6 (differente da X-Fabbricato), Consistenza 31 mq.

La modifica di identificativo risulta correttamente dalla visura storica della particella 19, oggi soppressa, che ha generato la Particella 19 Sub. 1 oggetto della procedura. La variazione è avvenuta a parità di consistenza e mantenendo la planimetria risalente al 1940. Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riguardo a questa mancata identità e ha ottenuto conferma circa la validità del pignoramento immobiliare per le seguenti motivazioni.

- 1) I dati catastali sono corretti.
- 2) Sul titolo non è indicata la natura del fabbricato.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 la signora **** Omissis **** vendeva a parità di diritto (500/1000) il bene ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** odierno esecutato. Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis **** con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 166.67/1000 ciascuno. In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (83.33/1000) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 166.67/1000 e di 83.33/1000 portano all'attuale quota di titolarità 250/1000, vale a dire 1/4.

La quota di titolarità di 500/1000 del sig. **** Omissis ****, l'odierno esecutato, è rimasta immutata dalla data della compravendita del 1967.

CONFINI

Al Catasto Fabbricati, al piano terra, la stalla con portico ha i seguenti confini da Nord in senso orario: Via IV Novembre, Particella 24 e 23 del Foglio 4 N.C.T., altra unità immobiliare Part.19 (secondo elaborato planimetrico Particella 19), cortile comune.

La coerenza indicata con "altra unità immobiliare Part.19" risultante dall'elaborato planimetrico della Particella 19 è invece diversa osservando la planimetria dell'unità censita al N.C.E.U. Foglio 4 particella 43. Nella planimetria di quest'ultima è in effetti compresa la stessa porzione di fabbricato che è stata indicata con "altra unità immobiliare Part.19".

Nell'atto di provenienza (compravendita 1967, vedi infra) le coerenze descritte dal notaio sono parziali e riferite al Catasto Terreni: Via IV Novembre, ragioni di cui ai mappali 23-22-21-16. Essi sono ritenuti parziali, ancorché in numero maggiore di tre, in quanto non è fatta menzione alla particella 24. Al Catasto Fabbricati, al piano primo, il fienile ha i seguenti confini da Nord in senso orario: Via IV

Novembre, Particella 24 e 23 del Foglio 4 N.C.T., altra unità immobiliare Part.19 Sub. 2, cortile comune.

Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Via IV Novembre particelle 24, 23, 22, 21, 16 e nuovamente via IV Novembre.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	14,46 mq	18,77 mq	1,00	18,77 mq	2,40 m	T
Portico	9,95 mq	12,49 mq	0,40	5,00 mq	2,40 m	T
Portico	13,18 mq	16,14 mq	0,60	9,68 mq	4,48 m	T
Fienile	26,15 mq	31,26 mq	0,25	7,82 mq	1,88 m	1
Totale superficie convenzionale:				41,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 19 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1 80
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 19 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Rendita € 0,12 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 19 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Rendita € 144,09 Piano T-1
Dal 20/08/1999 al 11/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 19 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Rendita € 144,09 Piano T-1
Dal 12/06/2013 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 19, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31

		Rendita € 144,09 Piano T-1
Dal 23/12/2020 al 23/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 19, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Rendita € 144,09 Piano T-1

Al Catasto Fabbricati, variazioni ulteriori sono state le seguenti:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Nella cronistoria catastale al Catasto Fabbricati non vi è traccia della comproprietaria successiva alla compravendita del 1967, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data dell'impianto meccanografico.

Nell'intestazione attuale l'esecutato corrisponde, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 501/2000 e 499/2000, diversamente da 1/4 e 1/4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	19	6		C6	2	31	43 mq	144,09 €	T-1	
	4	19	5		E					T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	19				ENTE URBANO		1 80 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha messo in evidenza che nella realtà al piano primo l'estensione della superficie del fienile è maggiore rispetto alla planimetria. Oltre a ciò, nell'Elaborato Planimetrico esistente (2013) il cortile era indicato con Sub. 1, totalmente in contrasto con le risultanze dell'atto notarile (1967) e della planimetria del 1940 da cui si evince invece che il

cortile è di uso comune. Pertanto è stato necessario presentare un primo Modello Docfa di aggiornamento con cui costituire il bene comune non censibile, ossia il cortile, che ha assunto il numero di subalterno 5. Solo in un secondo tempo è stato possibile, con un altro Modello Docfa, eseguire l'aggiornamento della planimetria della stalla, comprendente l'ampliamento del fienile.

Sono riportati in Allegato 6 - Documenti Catastali:

- visura storica CF Foglio 4, Part. 19 Sub. 1;
- visura storica CT Foglio 4, Part. 19;
- elaborato planimetrico Foglio 4, Part. 19 prima dell'aggiornamento
- modello Docfa in aggiornamento del cortile con ricevuta variazione
- modello Docfa in aggiornamento della stalla con ricevuta variazione
- versamento dei tributi catastali per modello Docfa;
- rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare;
- estratto di mappa Catasto Terreni attuale.

PRECISAZIONI

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 risulta quanto segue. La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili contrattuali trovansi attualmente con le ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed incombenti. Proprietà e possesso decorreranno a favore della parte acquirente con oggi, con analoga decorrenza delle imposte.

STATO CONSERVATIVO

ESTERNO

Murature perimetrali e recinzione lungo la strada in pietrame e malta dall'aspetto trascurato, con porzioni di intonaco scrostato ed altre zone del tutto prive di esso. Sono presenti vistose crepe che testimoniano una scarsa legatura tra i pannelli murari.

Copertura in tegole laterizie con orditura portante in legno generalmente degradata a causa di falle

attraverso cui avvengono infiltrazioni.

Lattonerie in lamiera di rame in condizioni discrete.

Area pertinenziale da tempo trascurata risulta invasa dalla vegetazione arbustiva e arborea.

Cancello di accesso all'area del tutto privo di manutenzione arrugginito e privo di ferramenta.

Pavimentazione in terra battuta: dove non vi sono oggetti ammassati la terra è vegetata da malerbe.

INTERNO

Superfici murarie: come già espresso per l'esterno.

Superfici del soffitto: la struttura lignea è del tutto priva di manutenzione e localmente si sono verificati cedimenti strutturali dell'assito. In una parte estesa in posizione centrale i travetti si sono molto deformati per l'eccessivo sovraccarico combinato con l'esposizione alle intemperie.

Pavimento pian terreno in terra battuta: come già espresso per l'esterno.

Pavimento piano primo in assito ligneo in cattivo stato di conservazione

Porte di accesso e serramenti dall'aspetto attempato e degradato non funzionanti.

Impianto elettrico, idrico sanitario: assenti.

PARTI COMUNI

La corte che consente di accedere alla pubblica via risulta di fatto in comune con l'unità immobiliare censita con la particella 43 del medesimo foglio, pure oggetto della presente procedura. Non vi sono risultanze documentali in tal senso essendo attualmente tutto in capo alla medesima proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 risulta quanto segue. La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili contrattuali trovansi attualmente con le ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed incombenti. Dalla lettura dei documenti notarili non risultano altre particolarità da segnalare.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione solare piuttosto scarsa essendo posto a Nord Ovest di fabbricati sensibilmente più alti.

Giacitura del fondo sub orizzontale.

Accesso all'area piuttosto scomodo trovandosi il cancello lungo il margine interno di una curva della strada.

ESTERNO

Fondazioni e murature perimetrali e di recinzione lungo la strada in pietrame e malta. Localmente sono stati effettuati ripristini in mattoni pieni. Pilastri in mattoni pieni.

Intonaci a base di calce non tinteggiati.

Copertura, in coppi in laterizio con orditura portante piccola e grossa in legno.

Lattonerie in lamiera di rame.

Solaio al piano primo in travetti di legno e assito.

Area pertinenziale in terra battuta.

Cancello di accesso all'area in ferro tinteggiato di dimensioni limitate in riferimento ad accesso carraio.

INTERNO

Superfici murarie: intonacate e in pietra o mattoni a vista.

Superfici del soffitto: la struttura lignea a vista.

Pavimento pian terreno in terra battuta.

Pavimento piano primo in assito ligneo.

Porte di accesso e serramenti in legno.

Impianto elettrico, idrico sanitario: assenti.

Altri impianti assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo, l'immobile è parso inutilizzato e privato di qualsiasi attività manutentiva da diverso tempo. Al suo interno erano presenti masserizie e oggetti da smaltirsi come rifiuti non pericolosi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1967 al 19/08/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MANFREDINI	05/09/1967	27596	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	27/09/1967	4108	3341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo al sig. **** Omissis ****, esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 1/2
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022

Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281

Quota: 1/2

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

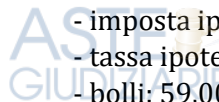
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €



NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 4 Particella 19 ha la seguente destinazione urbanistica :

"NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE" (parametri e norme dell'art. 25 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.136 (Vincolo imposto con D.M. 01/12/1950)
- Classi di pericolosità geomorfologica:
 - Classe I - Pericolosità irrilevante.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere

stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

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.

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

Ai sensi del D.Lgs. n°90 del 03/08/2013 modificazioni all'art. 3 comma 3 del D. Lgs N°192/2005 art.3, punto e), le unità immobiliari di questa categoria (C/6) sono escluse dall'applicazione del decreto. Pertanto non sussiste l'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica.

L'edificio in oggetto, risultava già rappresentato nella mappa d'impianto del Catasto Terreni. L'iscrizione al Catasto fabbricati risale al 21/06/1940. Esso però, per i materiali di cui è costituito, tipici dell'edilizia rurale della zona, potrebbe risalire ad epoca ancora precedente, fine XIX, inizio XX secolo. Pertanto, risale ad epoca precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali".

Unico riferimento in questi casi, per stabilire la legittimità delle preesistenze, è la prima planimetria del catasto. Il confronto tra quest'ultima e la realtà ha messo in evidenza che il soppalco ha una estensione nettamente maggiore di quella rappresentata nella planimetria.

Detta irregolarità riguarda modifiche interne. Fatto salvo diverso avviso dell'Ufficio Tecnico Comunale si potrebbe sanare presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria con la sanzione di 1000,00 €. Le spese tecniche si possono quantificare in 800,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°6, Via Mazzini n°27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 4, Particella 43, Subalterno -, Natura X-Fabbricato non corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 4, Particella 43, Subalterno -, Categoria A/4 (differente da X-Fabbricato), Consistenza 10 vani.

Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riguardo a questa mancata identità e ha ottenuto conferma circa la validità del pignoramento immobiliare per le seguenti motivazioni.

- 1) I dati catastali sono corretti.
- 2) Sul titolo non è indicata la natura del fabbricato.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Con atto del notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 la signora **** Omissis **** vendeva a parità di diritto (500/1000) il bene ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** odierno esecutato.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 166.67/1000 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (83.33/1000) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 166.67/1000 e di 83.33/1000 portano all'attuale quota di titolarità 250/1000, vale a dire 1/4.

La quota di titolarità di 500/1000 del sig. **** Omissis ****, l'odierno esecutato, è rimasta immutata dalla data della compravendita del 1967.

CONFINI

APPARTAMENTO IN VIA IV NOVEMBRE E IN VIA MAZZINI

Al Catasto Fabbricati, al piano terra, l'appartamento ha i seguenti confini da Nord in senso orario: Particella 44 del Foglio 4 N.C.T., Via Mazzini (S.S. n°33 del Sempione), Particella 42 del Foglio 4 N.C.T. su due lati, Via IV Novembre, Particella 49 del Foglio 4 N.C.T.

Ai piani primo, secondo, terzo, quarto e sottotetto, l'appartamento ha i seguenti confini da Nord in senso orario: Particella 44 del Foglio 4 N.C.T., spazio non accessibile sopra il solaio di copertura del piano primo, Particella 42 del Foglio 4 N.C.T. su due lati, Via IV Novembre, Particella 49 del Foglio 4 N.C.T.

Al Catasto Terreni la particella 43 ha i seguenti confini da Nord in senso orario: Particella 44 del Foglio 4 N.C.T., Via Mazzini (S.S. n°33 del Sempione), Particella 42 del Foglio 4 N.C.T., Via IV Novembre, Particella 49 del Foglio 4 N.C.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	7,07 mq	10,12 mq	0,25	2,53 mq	2,93 m	T
Cantina	38,26 mq	46,52 mq	0,25	11,63 mq	2,83 m	T
Scala esclusiva interna	6,39 mq	9,12 mq	1,00	9,12 mq	0,00 m	T-1
Abitazione	6,28 mq	6,99 mq	1,00	6,99 mq	2,60 m	1
Abitazione	19,00 mq	22,96 mq	1,00	22,96 mq	2,70 m	1
Scala esclusiva interna	10,44 mq	14,30 mq	1,00	14,30 mq	0,00 m	1-2-3-4
Abitazione	30,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	3,61 mq	3,61 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	3,61 mq	3,61 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	2
Abitazione	29,64 mq	37,00 mq	0,90	33,30 mq	2,60 m	3
Balcone scoperto	3,53 mq	3,53 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	3

Abitazione	30,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	3,61 mq	3,61 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	3,53 mq	3,53 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	4
Soffitta	30,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	1,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				186,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 43 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0 71
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 0,76 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 01/01/1992 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 418,33 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 418,33 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 23/12/2020 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 418,33 Piano T-1-2-3-4-5

Al Catasto Fabbricati, variazioni ulteriori sono state le seguenti:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Nella cronistoria catastale al Catasto Fabbricati non vi è traccia della comproprietaria successiva alla compravendita del 1967, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data dell'impianto meccanografico.

Nell'intestazione attuale l'esecutato corrisponde, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 501/2000 e 499/2000, diversamente da 1/4 e 1/4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	43	1		A4	2	10	249 mq	418,33 €	T-1-2-3-4-5	
	4	19	4		C2	2	53	75 mq	117,7 €	T	Fg. 4 Part. 21/7

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	43				ENTE URBANO		0 71 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

APPARTAMENTO IN VIA MAZZINI N°27 E VIA IV NOVEMBRE N°6

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha messo in evidenza le seguenti criticità.

- 1) Piano terreno: nella planimetria il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada (Via Vittorio Emanuele) oggi Via Mazzini, ovvero S.S. n°33 del Sempione, e vi è interposto un piccolo giardino. Nella realtà il fabbricato è molto più prossimo al sedime stradale e, invece del giardino, vi è interposto solo un marciapiede coperto da un portico.
- 2) Piano terreno: all'interno vi sono delle differenze a livello delle tramezzature interne ed è pure differente la conformazione della scala verso i piani superiori.
- 3) Piano primo: in conseguenza di quanto sopra, c'è una terrazza (non accessibile) davanti alla finestra della camera al piano primo sul lato verso la S.S. del Sempione.
- 4) Piano primo: data la differente posizione della scala al piano terreno anche i locali del piano superiore hanno conformazione differente.
- 5) Piano terzo: le partizioni interne sono sostanzialmente identiche alla planimetria ma un vano indicato come bagno è in realtà una camera.
- 6) Piano quarto: l'altezza dei locali indicata nella planimetria è 3.20 m mentre in realtà è decisamente inferiore (2.70 m).

Oltre a quanto segnalato, dal confronto con la mappa d'impianto, è stato individuato un errore nella rappresentazione della Mappa del Catasto Terreni. Più dettagliatamente era stata omessa una linea che dividesse l'area pertinenziale del presente immobile, dal lato prospiciente la Via Mazzini, dalla contigua

area pertinenziale della particella confinante. Per porre rimedio è stata rivolta istanza di correzione all'Agenzia delle Entrate tramite presentazione di un Modello 9T con il quale si segnalava l'anomalia. L'Agenzia ha comunicato l'avvenuto aggiornamento della Mappa tramite la mail prodotta in allegato 2. Per quanto invece attiene ai primi 5 punti è stato necessario dapprima procedere alla presentazione di un Tipo Mappale in deroga per ottenere un aggiornamento ulteriore della Mappa Terreni con cui rappresentare la corretta sagoma del fabbricato. Successivamente, tramite Modello Docfa, si è proceduto ad un aggiornamento al Catasto Fabbricati con cui si è data la corretta rappresentazione dell'interno dell'immobile. Allo stesso tempo, così come sarà giustificato nei criteri di formazione dei lotti, a scopo prodromico rispetto alla vendita, si è separata dalla presente unità immobiliare la cantina ubicata in Via IV Novembre al n°21, sulla particella 19 del Catasto Terreni.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CF Foglio 4, Part. 43;
- visura storica CT Foglio 4, Part. 43;
- planimetria Catasto Fabbricati preesistente,
- estratto mappa Catasto Terreni;
- modello 9T di istanza di correzione della Mappa Catasto Terreni;
- comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di correzione della Mappa Catasto Terreni;
- estratto mappa d'impianto Catasto Terreni,
- approvazione Tipo Mappale in deroga;
- estratto mappa aggiornato dopo istanza di correzione e Tipo Mappale in deroga;
- modello Docfa in aggiornamento con ricevuta variazione
- versamento dei tributi catastali per modello Docfa;
- rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 risulta quanto segue. La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili contrattuali trovansi attualmente con le ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed incombenti. Proprietà e possesso decorreranno a favore della parte acquirente con oggi, con analoga decorrenza

delle imposte.

STATO CONSERVATIVO

APPARTAMENTO IN VIA MAZZINI N°27 E VIA IV NOVEMBRE N°4

L'immobile ha uno stato conservativo complessivamente negativo. Esso presenta caratteristiche costruttive che consentono di individuare la sua costruzione in tempi molto remoti, anche prima degli inizi del XX secolo. Vi sono poi elementi che consentono di intuire l'attuazione, in tempi riconducibili alla metà del secolo scorso, di qualche intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria con cui vennero realizzati gli impianti e le finiture oggi visibili.

ESTERNO

Le facciate si presentano in cattivo stato di conservazione: si rilevano parti intonacate pericolanti e altre in cui è ne è già avvenuto il distacco. Sono presenti vaste aree a confine con altre proprietà in cui è difficile la manutenzione e le superfici sono in stato di abbandono, scrostate e con diffuse crepe. Solo al pian terreno le superfici appaiono abbastanza integre e abbastanza curate.

Versa in condizioni particolarmente precarie il cornicione verso la Via IV Novembre di cui una porzione è già crollata sul balcone sottostante.

Le superfici dei balconi in pietra versano in cattive condizioni, annerite dallo smog e dai depositi dovuti all'esposizione alla pioggia. Le ringhiere in ferro molto semplici, dall'aspetto molto trascurato, necessitano urgentemente di tinteggiatura ed essendo fissate alla struttura dei balconi paiono poco stabili. Non è stato possibile accedere a tutti i balconi in quanto all'interno dell'edificio vi sono delle porzioni di solaio pericolanti.

La copertura, in tegole laterizie e le sue opere accessorie appaiono in condizioni degradate, e si sono osservate infiltrazioni specialmente all'interno del vano scala. In conseguenza delle copiose infiltrazioni si sono verificati dei cedimenti, dapprima dei controsoffitti dell'ultimo piano e poi anche il collasso di una porzione del solaio al piano sottostante. Il legname del tetto visibile dal basso è in stato critico, talvolta in condizioni marcescenti e molto deformato. Le infiltrazioni hanno già interessato i muri portanti che presentano crepe dovute all'erosione della calce sotto l'effetto dell'acqua.

I serramenti esterni sono molto degradati, vecchi, con la ferramenta non funzionante e molto difficili da aprire. I vetri sono spesso rotti. Fanno eccezione quelli degli accessi al pian terreno che paiono di vecchissimo tipo ma funzionanti e mantenuti.

INTERNO

Internamente all'unità immobiliare, al piano terra le superfici delle pareti sono intonacate e con la tinteggiatura in discreto stato. Ai piani superiori sono invece in cattivo stato a causa delle citate infiltrazioni, e privi di manutenzione. Si segnalano alcune pareti in cui gli intonaci sono nettamente pericolanti.

I soffitti hanno la stessa tipologia di finitura delle pareti e stato conservativo del tutto simile piano per piano. In alcune stanze essi sono precipitati sul pavimento.

Lo stato conservativo dei pavimenti è molto scarso: talvolta si hanno intavolati in legno rustico, altre volte sopra l'assito è stato realizzato un sottile rivestimento in legno truciolare non protetto da trattamenti superficiali che, particolarmente sensibile all'umidità, versa in stato di degrado. Fa eccezione il pian terreno dove ci sono dei pavimenti in piastrelle di tipo risalente alla seconda metà del secolo scorso e lastre in pietra abbastanza ben conservate.

Le porte interne, in larga parte, sono state rimosse. Ove presenti sono vecchie, malfunzionanti e con la ferramenta guasta.

L'impianto elettrico è presente in buono stato e piuttosto moderno solamente al pian terreno. Ai piani superiori, non alimentato, è molto vecchio, con cavi volanti, interruttori e placche generalmente in condizioni pessime.

L'impianto di riscaldamento è del tutto assente.

L'impianto idrico, limitato ai bagni, è in pessimo stato: gli apparecchi sanitari, con le relative

rubinetterie, sono vecchi sporchi e del tutto privi di manutenzione da tempi prolungati.

PARTI COMUNI

APPARTAMENTO IN VIA MAZZINI N°27 E VIA IV NOVEMBRE N°6

La sola parte comune e di uso pubblico è il marciapiede tra il locale d'ingresso al pian terreno e la Via Mazzini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 risulta quanto segue. La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili contrattuali trovansi attualmente con le ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed incombenti. Dalla lettura dei documenti notarili non risultano altre particolarità da segnalare.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

Per quanto riguarda l'appartamento di Via Mazzini n°27, come già accennato, la planimetria catastale rappresenta un giardino esclusivo che occupa interamente il fondo compreso tra l'edificio e la strada pubblica. Nella realtà la zona libera tra il fabbricato e la strada è più stretta e su di essa vi è un marciapiede di uso pubblico. Ricorrono i presupposti per l'esistenza di una servitù di pubblico passaggio costituita per dicatio ad patriam.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO IN VIA MAZZINI N°27 E VIA IV NOVEMBRE N°6

Esposizione solare piuttosto scarsa essendo inserito in un aggregato di edifici del centro storico. Solo l'ultimo livello spicca rispetto ai fabbricati attigui e dal balcone a Sud si gode la vista del lago.

Giacitura del fondo orizzontale.

Accesso all'immobile solo pedonale e parcheggi pubblici distanti poche decine di metri.

ESTERNO E CARATTERISTICHE GENERALI

Facciate intonacate e tinteggiate. Zoccolatura in lastre di beola alla base lungo la via IV Novembre.

Balconi in pietra.

Strutture portanti verticali di muratura in pietrame e malta o mattoni pieni.

Solai con struttura portante in legno.

Ringhiere in ferro smaltato bianco molto semplici lato Via IV Novembre, e in stile tipo Art Nouveau lungo la Via Mazzini.

Copertura, con grossa e piccola orditura in legno, manto in tegole laterizie non coibentato, lattonerie in lamiera zincata.

Serramenti esterni con ante e persiane in legno, ferramenta antiquata, vetri semplici e privi di guarnizioni.

Portoni di accesso in legno massiccio senza vetri e con caratteristiche simili ai precedenti.

INTERNO

Superfici delle pareti intonacate e tinteggiate.

Soffitti rivestiti con cannette, intonacati e tinteggiati.

Pavimenti in assito di legno rivestito con fogli in legno truciolare, scalini e pianerottoli delle scale in pietra. Al pian terreno pavimenti in lastre di pietra e in piastrelle di clinker esagonali policrome rosse,

nere e avorio.

Porte interne in legno massiccio con decorazioni a riquadri. Ferramenta semplice e molto attempata. Impianto elettrico fuori traccia in tubo passacavo con protezioni magnetotermica e differenziale solo al pian terreno. Ai piani superiori non è stato sostituito come al piano terra, non si sono rinvenuti i dispositivi di protezione, ma ha le medesime caratteristiche precedenti.

Impianto di riscaldamento del tutto assente.

Impianto idrico, limitato ai bagni con apparecchi sanitari in ceramica bianca, e rubinetterie cromate di tipo molto attempato. Solo il bagno del primo piano dispone di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria mentre gli altri servizi igienici a apparecchi sanitari delle camere ne sono sprovvisti. Nelle camere è presente un lavandino.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

APPARTAMENTO IN VIA MAZZINI N°27 E IN VIA IV NOVEMBRE N°6

In occasione del sopralluogo, il pian terreno dell'immobile era occupato dalle scorte di materiali di consumo (es. detersivi, carta multiuso) e beni strumentali necessari all'attività imprenditoriale dell'esecutato.

I piani superiori sono parsi inutilizzati e privati di qualsiasi attività manutentiva da diverso tempo. All'interno erano presenti masserizie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1967 al 19/08/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MANFREDINI	05/09/1967	27596	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	27/09/1967	4108	3341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo al sig. **** Omissis ****, eseguito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 1/2

Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 4 Particella 43 ha la seguente destinazione urbanistica :

"NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE" (parametri e norme dell'art. 25 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.136 (Vincolo imposto con D.M. 01/12/1950)

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe I - Pericolosità irrilevante.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

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.

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

l'accesso agli atti presso il Comune di Belgirate e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

APPARTAMENTO IN VIA MAZZINI N°27 E VIA IV NOVEMBRE N°6

L'edificio in oggetto, risultava già rappresentato nella mappa d'impianto del Catasto Terreni. L'iscrizione al Catasto fabbricati risale al 21/06/1940. Esso però, per i materiali di cui è costituito, tipici dell'edilizia rurale della zona, potrebbe risalire ad epoca ancora precedente, fine XIX, inizio XX secolo. Pertanto, risale ad epoca precedente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad

osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali".

Unico riferimento in questi casi, per stabilire la legittimità delle preesistenze, è la prima planimetria del catasto. Il confronto tra quest'ultima e la realtà ha messo in evidenza quanto riportato di seguito, che coincide con i punti della regolarità catastale.

1) Piano terreno: nella planimetria il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada (Via Vittorio Emanuele) oggi Via Mazzini, ovvero S.S. n°33 del Sempione, e vi è interposto un piccolo giardino. Nella realtà il fabbricato è molto più prossimo al sedime stradale e invece del giardino vi è interposto solo un marciapiede coperto da un portico.

2) Piano terreno: all'interno vi sono delle differenze a livello delle tramezzature interne ed è pure differente la conformazione della scala verso i piano superiori.

3) Piano primo: in conseguenza di quanto sopra, c'è una terrazza (non accessibile) davanti alla finestra della camera al piano primo sul lato verso la S.S. del Sempione.

4) Piano primo: data la differente posizione della scala al piano terreno anche i locali del piano superiore hanno conformazione differente.

5) Piano terzo: le partizioni interne sono sostanzialmente identiche alla planimetria ma un vano indicato come bagno è in realtà una camera.

6) Piano quarto: l'altezza dei locali indicata nella planimetria è 3.20 m mentre in realtà è decisamente inferiore (2.70 m).

Il punto 1 riguarda una difformità con creazione di nuova volumetria. Il Certificato di Destinazione Urbanistica indica che l'edificio è sottoposto al vincolo di cui alla Parte III e all'art. 136 del D.Lgs n°42/2004. L'imposizione del vincolo avvenne con D.M. in data 01/12/1950).

Nei casi in cui vige il codice del Paesaggio (D.Lgs. n°42/2004) esiste uno specifico regime repressivo assai severo per questi immobili, su due distinti livelli: amministrativo e penale. Il primo è normato dagli artt. 160 e 167 del Codice, che anzitutto identifica come regola generale il ripristino dello stato ante operam ogni volta che sia possibile. Dalla lettura dell'articolo traspare un fatto di assoluta rilevanza, ossia che la rimessa in pristino e/o l'applicazione delle sanzioni conseguenti all'evidenza di un danno od alla perdita di valore sono oggetto di valutazione di stretta competenza del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il Turismo. Ciò avviene unicamente dopo l'ufficiale avvio di un preciso procedimento le cui fasi sono stabilite in modo rigoroso da apposita Circolare Ministeriale (n°30 del 04/07/2018). Detto procedimento, a partire dalle sedi Regionali delle Soprintendenze arriva ad interessare anche la Direzione Generale di Roma. L'esito dell'istruttoria è subordinato ad una molteplicità di condizioni e valutazioni sicché, allo stato, è da ritenersi impossibile ottenere, anche sinteticamente, una risposta in merito all'eventuale esistenza di un danno conseguente ad un dato abuso e, tanto meno, una valutazione economica quantitativa dei costi delle opere di ripristino e/o delle sanzioni irrogate. Del procedimento precedentemente illustrato è informata anche l'Autorità Giudiziaria. L'art. 169 del Codice prevede infatti sanzioni sotto il profilo penale.

D'altro canto sono da considerare le predette opere anche sotto il profilo urbanistico edilizio ovvero ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. In questo caso sono previste le sanzioni di cui agli artt. 6-bis, 33 e 37 della citata norma.

Le ricerche effettuate presso l'esecutato e il comune non hanno prodotto risultati in termini documentali riguardanti i lavori. Si possono però effettuare altre considerazioni.

La mappa catastale d'impianto (anni '40 del secolo scorso) la planimetria catastale e la mappa odierna non riportano l'ampliamento. Sul posto le caratteristiche costruttive del corpo di fabbrica in ampliamento sono tali da non consentirne una datazione certa anche se sono tipiche della metà del secolo scorso. Il sottoscritto non ha dunque elementi per stabilire se l'abuso di che trattasi sia precedente o successivo all'imposizione del vincolo. Qualora fosse successivo varrebbero le sanzioni del Codice del Paesaggio artt. 160-167. Secondo quest'ultimo non è possibile dare corso alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica nei casi in cui l'abuso abbia determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero un aumento di quelli legittimamente realizzati. In questo caso sarebbe del tutto probabile che il corpo in ampliamento dovrà essere demolito. In caso contrario l'abuso sarebbe da considerare unicamente sotto il profilo urbanistico. In questo caso, le norme del Piano Regolatore prevedono la possibilità di chiudere volumi preesistenti mediante tamponamenti (elementi

verticali) ma non con coperture. Pertanto, fatto salvo diverso avviso da parte del responsabile del Ufficio Tecnico il sottoscritto ritiene che anche in questo caso il corpo in ampliamento debba essere demolito. Il costo per le opere di rimessione in pristino è stimato in 9000 €.

Per quanto riguarda le restanti difformità, salvo diverso avviso da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, si tratta di modifiche interne sanabili ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria che prevede una sanzione minima di 516,00 € e spese tecniche stimate in 1500,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 4, Particella 43, Subalterno -, Natura X-Fabbricato non corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 4, Particella 43, Subalterno -, Categoria A/4 (differente da X-Fabbricato), Consistenza 10 vani.

Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riguardo a questa mancata identità e ha ottenuto conferma circa la validità del pignoramento immobiliare per le seguenti motivazioni.

- 1) I dati catastali sono corretti.
- 2) Sul titolo non è indicata la natura del fabbricato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto del notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 la signora **** Omissis **** vendeva a parità di diritto (500/1000) il bene ai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** odierno esecutato.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 166.67/1000 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (83.33/1000) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 166.67/1000 e di 83.33/1000 portano all'attuale quota di titolarità 250/1000, vale a dire 1/4.

La quota di titolarità di 500/1000 del sig. **** Omissis ****, l'odierno esecutato, è rimasta immutata dalla data della compravendita del 1967.

CONFINI

Cantina in Via IV Novembre

Al Catasto Fabbricati, la cantina ha i seguenti confini da Nord in senso orario: cortile comune Part. 19, Part. 19 Sub.1, Particelle 23, 22, 21 e 16 del Foglio 4 N.C.T.

Al Catasto Terreni i confini sono quelli delle particelle 19 e 21 perché la presente porzione immobiliare vi è inclusa, ancorché censita con la particella 43. Pertanto i confini, da Nord in senso orario sono: Particelle 23, 22, 21 e 16 del Foglio 4 N.C.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	57,35 mq	68,66 mq	1,00	68,66 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 43 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0 71
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 0,76 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 01/01/1992 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 418,33 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 418,33 Piano T-1-2-3-4-5
Dal 23/12/2020 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 43 Categoria A4 Cl.2, Cons. 10 Rendita € 418,33 Piano T-1-2-3-4-5

Al Catasto Fabbricati, variazioni ulteriori sono state le seguenti:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Nella cronistoria catastale al Catasto Fabbricati non vi è traccia della comproprietaria successiva alla compravendita del 1967, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data dell'impianto meccanografico.

Nell'intestazione attuale l'esecutato corrisponde, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 501/2000 e 499/2000, diversamente da 1/4 e 1/4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	19	4		C2	2	53	75 mq	117,7 €	T	Fg. 4 Part. 21/7

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	19				ENTE URBANO		01 80 mq			

Corrispondenza catastale

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

CANTINA IN VIA IV NOVEMBRE N°21

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non ha messo in evidenza le criticità da segnalare.

Come anticipato nei dati generali, tramite Modello Docfa, si è proceduto ad un aggiornamento al Catasto Fabbricati con separando dall'unità immobiliare la cantina ubicata in Via IV Novembre al n°21, sulla particella 19 del Catasto Terreni.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CF Foglio 4, Part. 43;
- visura storica CT Foglio 4, Part. 43;
- planimetria Catasto Fabbricati preesistente,
- estratto mappa Catasto Terreni;
- modello Docfa in aggiornamento con ricevuta variazione;
- versamento dei tributi catastali per modello Docfa;
- rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 risulta quanto segue. La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili contrattuali trovansi attualmente con le ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed incombenti. Proprietà e possesso decorreranno a favore della parte acquirente con oggi, con analoga decorrenza delle imposte.

STATO CONSERVATIVO

CANTINA IN VIA IV NOVEMBRE N°21

L'immobile ha uno stato conservativo complessivamente scadente. Esso presenta caratteristiche costruttive che consentono di individuare la sua costruzione in tempi molto remoti, anche prima degli inizi del XX secolo.

Murature perimetrali in pietrame e malta. Dalla parte del cortile verso Via IV Novembre esse hanno un aspetto trascurato, con porzioni di intonaco scrostato. Dalla parte verso il cortile di Via Conelli in occasione di interventi edilizi recenti l'intonaco è stato rinnovato e tinteggiato. Esso appare in buone condizioni.

Copertura e le relative finiture in discreto stato.

Area pertinenziale comune e cancello di accesso lato via IV Novembre in stato di abbandono. L'area cortilizia risulta invasa dalla vegetazione arbustiva e arborea. Il cortile interno dal lato di Via Conelli ha invece la pavimentazione in buono stato, pulita e piantumata.

All'interno le pareti sono intonacate allo stato rustico e poco mantenute.

La pavimentazione in terra battuta è ricoperta da materiali di risulta da demolizioni macinati. Dove non vi sono oggetti ammassati è abbastanza scomoda da praticare.

A soffitto è visibile la struttura in legno e acciaio del piano primo allo stato rustico, recentemente ristrutturata.

Portone di accesso lato cortile di Via IV Novembre di tipo tradizionale rurale, vecchio e in cattivo stato di conservazione. La ferramenta è vecchia e non funzionante. Dal lato del cortile di Via Conelli, pur essendo di tipo simile e coevo del precedente, il portone è stato oggetto di restauro e si presenta in condizioni discrete. Finestre della stessa tipologia già espressa per gli accessi e in pessimo stato di conservazione.

Impianto elettrico, idrico sanitario: assenti.

PARTI COMUNI

CANTINA IN VIA IV NOVEMBRE N°21

La corte che consente di accedere alla pubblica via risulta di fatto in comune all'unità immobiliare censita con la particella 19 Subalterno 1 del medesimo foglio, pure oggetto della presente procedura. Non vi sono risultanze documentali in tal senso essendo attualmente tutto in capo alla medesima proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 05/09/1967 risulta quanto segue. La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili contrattuali trovansi attualmente con le ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti ed incombenti. Dalla lettura dei documenti notarili non risultano altre particolarità da segnalare.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

Per le servitù, si richiama ancora l'attenzione sulla planimetria del 21/06/1940 dov'è rappresentata una linea tratto punto che collega il portone sul retro con la vicina Via Antonio Conelli, attraverso la particella n°21 del Foglio 4 con essa confinante. Il sopralluogo effettuato sul posto ha permesso di individuare un portone di larghezza circa 1,50 m che dalla via Antonio Conelli, non carrabile, consente l'accesso ad un androne che conduce ad un cortile interno. Su questo cortile si affaccia anche il portone sul retro della cantina in oggetto. Se ne conclude che la linea tratteggiata di cui sopra potrebbe essere la rappresentazione grafica di una servitù di passaggio della quale non risulta però traccia nell'atto di provenienza. Il sottoscritto ha svolto ulteriori ricerche dalle quali risulta che i precedenti passaggi di proprietà avvennero per successione. Ulteriormente, data la cortese disponibilità, è stato possibile intrattenere colloqui con i proprietari confinanti ottenendo conferma della non esistenza di fonti documentali scritte al riguardo. Dagli stessi colloqui risulta ancora che, nonostante a memoria d'uomo il passaggio non sia mai stato utilizzato dai proprietari della cantina in oggetto, questo è sempre stato mantenuto libero. L'esecutato ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi del portone lungo la Via Conelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CANTINA IN VIA IV NOVEMBRE N°21

Esposizione solare piuttosto scarsa essendo inserito al pian terreno in un aggregato di edifici del centro storico.

Giacitura del fondo sub orizzontale.

Accesso al cortile verso la Via IV Novembre piuttosto scomodo trovandosi il cancello lungo margine interno di una curva. Accesso da Via A. Conelli pure abbastanza scomodo essendo il sedime della stessa costituito da una scalinata. Oltre a ciò, tutti i portoni hanno larghezza inferiore a 1,60 m

ESTERNO

Fondazioni e murature perimetrali e di recinzione lungo la Via IV Novembre in pietrame e malta.

Localmente sono stati effettuati ripristini in mattoni pieni.

Intonaci a base di calce tinteggiati e non tinteggiati.

Copertura, in coppi in laterizio con orditura portante piccola e grossa in legno.

Lattonerie in lamiera di rame.

Solaio piano primo in travetti di legno e acciaio e assito in legno a vista.

Area pertinenziale in terra battuta verso Via IV Novembre, in lastricato di pietra verso via Conelli.

Cancello di accesso all'area in ferro tinteggiato di dimensioni limitate in riferimento ad accesso carraio.

INTERNO

Superfici murarie: intonacate e in pietra o mattoni a vista.

Superfici del soffitto: la struttura lignea a vista.

Pavimento in terra battuta.

Porte di accesso e serramenti in legno tinteggiato e non tinteggiato.

Impianto elettrico, idrico sanitario: assenti.

Altri impianti assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

CANTINA IN VIA IV NOVEMBRE N°21

In occasione del sopralluogo, la cantina era libera. All'interno erano presenti masserizie e oggetti da smaltirsi come rifiuti non pericolosi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1967 al 19/08/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MANFREDINI	05/09/1967	27596	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	27/09/1967	4108	3341
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo al sig. **** Omissis ****, eseguito.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 1/2
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni



annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 4 Particella 19 ha la seguente destinazione urbanistica :

"NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE" (parametri e norme dell'art. 25 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.136 (Vincolo imposto con D.M. 01/12/1950)

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe I - Pericolosità irrilevante.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

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.

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili

e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

CANTINA IN VIA IV NOVEMBRE N°21

L'edificio in oggetto, risultava già rappresentato nella mappa d'impianto del Catasto Terreni. L'iscrizione al Catasto fabbricati risale al 21/06/1940. Esso però, per i materiali di cui è costituito, tipici dell'edilizia rurale della zona, potrebbe risalire ad epoca ancora precedente, fine XIX, inizio XX secolo.

Valgono considerazioni del tutto simili a quelle espresse in precedenza per cui, per stabilire la legittimità delle preesistenze, occorre fare riferimento alla prima planimetria del catasto. Il confronto tra quest'ultima e la realtà non ha messo in evidenza differenze.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via Gaetano Bianchi n°5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 4, Particella 126,

Subalterno -, Natura X-Fabbricato non corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 4, Particella 126, Subalterno -, Categoria A/4 (differente da X-Fabbricato), Consistenza 4,5 vani.

Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riguardo a questa mancata identità e ha ottenuto conferma circa la validità del pignoramento immobiliare per le seguenti motivazioni.

- 1) I dati catastali sono corretti.
- 2) Sul titolo non è indicata la natura del fabbricato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

CONFINI

Al Catasto Fabbricati e al Catasto terreni, al pian terreno e al piano primo, l'appartamento ha i seguenti confini da Nord in senso orario: Via Gaetano Bianchi, Particelle 128, 127 (Vicolo della Riforma), 104, 108, 124, e 125 del Foglio 4.

Al Catasto Fabbricati e al Catasto terreni, al piano secondo, l'appartamento ha i seguenti confini da Nord in senso orario: Via Gaetano Bianchi, Particelle 128, 127 (Vicolo della Riforma), vuoto su piano primo, e 125 del Foglio 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso scala	3,55 mq	5,24 mq	1,00	5,24 mq	2,93 m	T
Cantina	42,72 mq	56,40 mq	0,25	14,10 mq	2,93 m	T
Sottoscala	2,62 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,50 m	T
Abitazione	23,62 mq	29,28 mq	1,00	29,28 mq	2,77 m	1
Scala interna esclusiva	2,35 mq	3,70 mq	1,00	3,70 mq	0,00 m	T-1
Loggia	5,31 mq	6,46 mq	0,40	2,58 mq	4,55 m	1
Abitazione	18,63 mq	25,17 mq	0,80	20,14 mq	2,15 m	1
Scala coperta esclusiva	6,11 mq	7,98 mq	0,40	3,19 mq	0,00 m	1-2
Abitazione	26,64 mq	33,59 mq	0,90	30,23 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				109,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 126 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0 75
Dal 30/06/1987 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 126 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 0,23
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 126 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5

Dal 20/08/1999 al 21/11/2011	**** Omissis ****	Rendita € 0,23 Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 126 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 0,23
Dal 22/11/2011 al 12/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 126 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 176,63 Piano T-1-2
Dal 13/07/2015 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 126 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 188,25 Piano T-1-2
Dal 23/12/2020 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 126 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 188,25 Piano T-1-2

Al Catasto Fabbricati, variazioni ulteriori sono state le seguenti:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario.

Nella cronistoria catastale al Catasto Fabbricati non vi è traccia della comproprietaria successiva alla successione del 1990, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data del 16/11/1993.

La variazione del 22/11/2011, Pratica VB014494, ha riguardato la introduzione della planimetria catastale che a quella data risultava mancante.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	126	1		F2					T-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
4	126				ENTE URBANO		0 75 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha messo in evidenza le seguenti criticità.

- 1) Piano terreno: nella planimetria non è rappresentato un piccolissimo ripostiglio nella stanza centrale accessibile attraverso un porta nella muratura portante. Il locale più grande al piano terra è identificato come soggiorno ma non è provvisto di nessuna finestra.
- 2) Piano primo: nella planimetria non è rappresentata una tramezzatura che divide diagonalmente la camera verso Via Gaetano Bianchi andando a formare un disimpegno oltre alla camera stessa.
- 3) Piano secondo: il locale indicato in planimetria come cucina è in realtà diviso in due vani da una tramezzatura.

Per quanto precisato sopra si sarebbe reso necessario presentare un Modello Docfa di aggiornamento catastale che rappresentasse correttamente lo stato dei luoghi. Tuttavia, come sarà precisato nel capitolo relativo allo Stato Conservativo, le condizioni dell'immobile sono tali da aver reso necessario un aggiornamento che portasse alla definizione di una nuova unità collabente in cui la rappresentazione catastale di ciascun piano è limitata al solo perimetro ed alle scale di collegamento tra di essi.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CF Foglio 4, Part. 126;
- visura storica CT Foglio 4, Part. 126;
- planimetria Catasto Fabbricati preesistente;
- estratto mappa Catasto Terreni;
- modello Docfa in aggiornamento con ricevuta variazione;
- rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine,

il soggetto mutuante era invece **** Omissis **** . Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

PATTI

Non risultano particolarità da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ha uno stato conservativo complessivamente molto negativo. Esso presenta caratteristiche costruttive che consentono di individuare la sua costruzione in tempi molto remoti, anche prima degli inizi del XX secolo. Vi sono poi elementi che consentono di intuire l'attuazione, in tempi riconducibili alla metà del secolo scorso, di qualche intervento di manutenzione straordinaria con cui vennero realizzati l'impianto elettrico e le finiture oggi visibili.

ESTERNO

Le facciate si presentano in cattivo stato di conservazione: si rilevano parti intonacate scrostate o addirittura prive di intonaco.

Le ringhiere in ferro molto semplici, hanno un'aspetto molto trascurato, necessitano urgentemente di tinteggiatura e paiono poco stabili. Non è stato possibile avvicinarsi a tutti questi manufatti in quanto all'interno dell'edificio vi sono vaste porzioni di solaio crollate.

La copertura, in tegole laterizie e le sue opere accessorie appaiono generalmente in condizioni degradate, e dall'interno si sono osservate estese superfici attraverso cui si può trapiandare l'esterno.

I serramenti esterni sono molto degradati, vecchi, con la ferramenta non funzionante e molto difficili da aprire. I vetri sono spesso rotti. Talvolta il serramento è del tutto assente.

INTERNO

Internamente all'unità immobiliare, le superfici delle pareti sono in pessimo stato a causa delle citate infiltrazioni, e privi di manutenzione. In alcune pareti gli intonaci sono chiaramente pericolanti.

In conseguenza delle copiose infiltrazioni si sono verificati dei cedimenti, dapprima dei controsoffitti dell'ultimo piano e poi anche il collasso di diverse porzioni di solaio dal piano sottotetto, al piano secondo ed al primo. L'accesso al pian terreno e al piano primo è molto pericoloso, a causa della notevole deformazione dei travetti del solaio, e dal soffitto pendono pericolosamente pezzi del controsoffitto nonché arredi ed altri oggetti. Il piano secondo non è accessibile a causa della precarietà della scala. Il legname del tetto visibile dal basso è in stato critico, talvolta in condizioni marcescenti e molto deformato.

Lo stato conservativo dei pavimenti è molto scarso: al pian terreno, dove non occultato da una grande quantità di oggetti ammassati, vi sono piastrelle cementizie del tutto prive di manutenzione. Lo stesso tipo di situazione si verifica ai piani superiori.

Le porte interne sono spesso state rimosse. Ove presenti sono vecchie, malfunzionanti e con la ferramenta guasta.

L'impianto elettrico al pian terreno è pressoché assente: non si notano frutti ed il soffitto, dove forse un tempo erano presenti dei punti luce, è crollato. Ai piani superiori è invece minimale, non alimentato e molto vecchio, con cavi volanti, interruttori e placche generalmente in condizioni pessime.

L'impianto di riscaldamento è assente. Solo al pian terreno nella stanza più grande c'è un camino a legna.

L'impianto idrico è in pessimo stato: gli apparecchi sanitari, con le proprie rubinetterie, sono vecchi

sporchi e del tutto privi di manutenzione da tempi prolungati. E' presente un vecchio scaldacqua elettrico nel bagno. Nel locale al piano primo destinato a cucina il piano cottura è del tipo alimentato a gas propano in bombola.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

Si segnala unicamente che al pian terreno il locale centrale dei tre presenti confina con il Vicolo della Riforma, censito in mappa con la particella 127. Sul vicolo si affacciano le porte di ingresso di altri immobili. Dall'interno non sono presenti aperture verso di esso ma dall'esterno è visibile una porta di legno. Questo potrebbe significare che in passato ci fosse un accesso su quest'area e che successivamente questo sia stato murato dall'interno senza eliminare la porta. Non vi è traccia documentale di ciò. Nella planimetria catastale attuale non vi è traccia dell'apertura e neppure è possibile effettuare una ricerca attraverso la planimetria catastale originale perché dalla visura storica si apprende che la planimetria venne introdotta il 22/11/2011, Pratica VB014494, VARIAZIONE PER PLANIMETRIA MANCANTE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano particolarità da segnalare.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione solare piuttosto scarsa essendo inserito in un aggregato di edifici del centro storico.

Giacitura del fondo suborizzontale.

Accesso all'immobile solo pedonale e parcheggi pubblici poco distanti.

ESTERNO E CARATTERISTICHE GENERALI

Facciate intonacate e tinteggiate.

Strutture portanti verticali di muratura in pietrame e malta o mattoni pieni.

Solai con struttura portante in legno.

Ringhiere in ferro smaltato bianco molto semplici.

Copertura, con grossa e piccola orditura in legno, manto in coppi in laterizio non coibentato, lattonerie in lamiera zincata.

Serramenti esterni con ante e persiane in legno, ferramenta antiquata, vetri semplici e privi di guarnizioni.

Portone di accesso in legno massiccio senza vetri e con caratteristiche simili ai precedenti.

INTERNO

Superfici delle pareti sono intonacate.

Soffitti rivestiti con cannette, intonacati e tinteggiati.

Pavimenti in piastrelle di cemento, scalini in pietra da pian terreno a piano primo. Scala completamente in legno da piano primo a secondo.

Porte interne in legno massiccio con decorazioni a riquadri. Alcuni riquadri sono in vetro. Ferramenta semplice e molto attempata.

Impianto elettrico fuori traccia in piattina e chiodi fissa cavo. Non si rilevano contatore né protezioni magnetotermica e differenziale.

Impianto di riscaldamento è del tutto assente. Un solo camino a legna al pian terreno.

Impianto idrico limitato alla cucina e al bagno al piano primo. Nel bagno sono presenti apparecchi sanitari in ceramica bianca, e rubinetterie cromate di tipo molto attempato. Acqua calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il giorno del sopralluogo i locali sono parsi inutilizzati e privati di qualsiasi attività manutentiva da diverso tempo. All'interno erano presenti masserizie e un ammasso di vecchie damigiane al piano terreno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****		20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 666/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 4 Particella 126 ha la seguente destinazione urbanistica :

"NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE" (parametri e norme dell'art. 25 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.136 (Vincolo imposto con D.M. 01/12/1950)

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe I - Pericolosità irrilevante.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

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.

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;

l'accesso agli atti presso il Comune di Belgirate e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

L'edificio in oggetto, risultava già rappresentato nella mappa d'impianto del Catasto Terreni. L'iscrizione al Catasto fabbricati risale agli anni '40 del secolo scorso. Esso però, per i materiali di cui è

costituito, tipici dell'edilizia rurale della zona, potrebbe risalire ad epoca ancora precedente, fine XIX, inizio XX secolo. Pertanto, risale ad epoca precedente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali".

Unico riferimento in questi casi, per stabilire la legittimità delle preesistenze, è la prima planimetria del catasto. In questo caso la mappa risalente all'impianto non è disponibile neppure facendo espressa richiesta al catasto essendosi verificato che la planimetria è stata introdotta al catasto urbano nel 2011. Si potrà pertanto eseguire un confronto solo con quest'ultima e la realtà. Ciò che si evidenzia è riportato di seguito, e coincide con i punti della regolarità catastale.

1) Piano terreno: nella planimetria non è rappresentato un piccolissimo ripostiglio nella stanza centrale accessibile attraverso un porta nella muratura portante. Il locale più grande al piano terra è identificato come soggiorno ma non è provvisto di nessuna finestra.

2) Piano primo: nella planimetria non è rappresentata una tramezzatura che divide diagonalmente la camera verso Via Gaetano Bianchi andando a formare un disimpegno oltre alla camera stessa.

3) Piano secondo: il locale indicato in planimetria come cucina è in realtà diviso in due vani da una tramezzatura.

Tutti i precedenti punti riguardano difformità consistenti in modifiche interne. Conseguentemente, salvo diverso avviso da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, si tratta di abusi sanabili ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria che prevede una sanzione di 1000 € e spese tecniche stimate in 1500,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 389, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 389, Subalterno -, Qualità Bosco ceduo (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 390, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 390, Subalterno -, Qualità Vigneto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 392, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 392, Subalterno -, Qualità Vigneto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 394, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2,

Particella 394, Subalterno -, Qualità Vigneto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 395, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 395, Subalterno -, Qualità Vigneto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 396, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 396, Subalterno -, Qualità Fabbricato diruto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).

Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso la Conservatoria del Registri Immobiliari riguardo a questa mancata identità e ha ottenuto conferma circa la validità del pignoramento immobiliare.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 397, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 397, Subalterno -, Qualità Fabbricato diruto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).

Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso la Conservatoria del Registri Immobiliari riguardo a questa mancata identità e ha ottenuto conferma circa la validità del pignoramento immobiliare.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 520, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 520, Subalterno -, Qualità Frutteto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 530, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale successiva all'istanza di correzione rivolta nel corso delle attività peritali all'Agenzia delle Entrate a che riporta: Foglio 2, Particella 530, Subalterno -, Qualità PRATO (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).



TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri

5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno. In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esegutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 1/3 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 1/3 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 1/3 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 1/3 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il

padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 1/3 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 1/3 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutari la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 384, 391, 392, 390, 607, e 381 del Foglio 2.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 389, 392 su più lati, 520 su più lati, 767, e 607 su più lati. Tutte particelle del Foglio 2.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 389, 391 394, 530, 420, 520, 390 su più lati. Tutte particelle del Foglio 2.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 384, 395, 1188, 392, 391 del Foglio 2.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 384, 399, 396, 397, 1188, 394 del Foglio 2.

Il piccolo fabbricato per usi agricoli è completamente contenuto nel fondo.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 395, 399, 397, nuovamente 395 del Foglio 2.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 396, 399, 1188, 395 del Foglio 2.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 390 su due lati, 392, 420, 1127, 419, 618 su più lati, 792. Tutte particelle del Foglio 2.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 392, 1188, 1189, 1127, 420. Tutte particelle del Foglio 2.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bosco ceduo	460,00 mq	460,00 mq	1,00	460,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	580,00 mq	580,00 mq	1,00	580,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				580,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	2140,00 mq	2140,00 mq	1,00	2140,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	980,00 mq	980,00 mq	1,00	980,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				980,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				980,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	970,00 mq	970,00 mq	1,00	970,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				970,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del fabbricato ad uso agricolo è:

Deposito : superficie netta 22,23 mq; superficie lorda 24,71 mq; altezza netta 2,15 m

Recinto : superficie netta 11,21 mq; superficie lorda 12,96 mq.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato diruto	37,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del fabbricato diruto, il cui sedime non occupa tutto il fondo, è:
superficie lorda 9,63 mq.

Si tratta di un fabbricato ad un piano ma non è stato possibile misurare l'altezza netta essendo sprovvisto di copertura.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato diruto	84,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del fabbricato diruto, il cui sedime non occupa tutto il fondo, è:
superficie lorda 9,63 mq.

Si tratta di un fabbricato ad un piano ma non è stato possibile misurare l'altezza netta essendo sprovvisto di copertura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Frutteto	530,00 mq	530,00 mq	1,00	530,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				530,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
FU D'ACCERT	410,00 mq	410,00 mq	1,00	410,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				410,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	410,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 389 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 60 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,12
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 389 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 60 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,12
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 389 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 60 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,12
Dal 23/12/2020 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 389 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 04 60 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,12

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietaria successiva alla successione del 1990, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data del 16/11/1993.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/10/1975 al 26/09/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 390 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 20 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 3,53
Dal 27/09/1979 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 390 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 80 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 2,85
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 390 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 80 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 2,85
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 390 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 80 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 2,85
Dal 23/12/2020 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 390 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 80 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 2,85

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietaria successiva alla successione del 1990, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data del 16/11/1993.

La variazione del 27/09/1979 in atti dal 16/03/1975 n°6.22/1979 è consistita in un frazionamento con il quale veniva ottenuta la particella 767 di 01 are e 40 centiare con una pari riduzione di consistenza della particella 390. La particella 767 è pure compresa nella presente procedura. Il frazionamento era prodromico alla realizzazione della strada pubblica Via Panorama.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 392 Qualità Vigneto Cl.1

		Superficie (ha are ca) 21 40 Reddito dominicale € 12,16 Reddito agrario € 10,50
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 392 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 21 40 Reddito dominicale € 12,16 Reddito agrario € 10,50
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 392 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 21 40 Reddito dominicale € 12,16 Reddito agrario € 10,50
Dal 23/12/2020 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 392 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 21 40 Reddito dominicale € 12,16 Reddito agrario € 10,50

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietaria successiva alla successione del 1990, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data del 16/11/1993.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 394 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 80 Reddito dominicale € 5,57 Reddito agrario € 4,81
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 394 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 80 Reddito dominicale € 5,57 Reddito agrario € 4,81
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 394 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 80 Reddito dominicale € 5,57

Dal 23/12/2020 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Reddito agrario € 4,81 Catasto Terreni Fg. 2, Part. 394 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 80 Reddito dominicale € 5,57 Reddito agrario € 4,81
------------------------------	-------------------	--

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 395 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 70 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 4,76
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 395 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 70 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 4,76
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 395 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 70 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 4,76
Dal 23/12/2020 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 395 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 70 Reddito dominicale € 5,51 Reddito agrario € 4,76

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/10/1975 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 396 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 37 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 396 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 37 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 20/08/1999 al 20/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 396 Qualità FABBRICATO RURALE Cl.0 Superficie (ha are ca) 00 37 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 21/01/2016 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 396 Qualità FABBRICATO DIRUTO Superficie (ha are ca) 00 37 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 23/12/2020 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 396 Qualità FABBRICATO DIRUTO Superficie (ha are ca) 00 37 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 397 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 397 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 20/08/1999 al 03/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 397 Qualità FABBRICATO RURALE Cl.0 Superficie (ha are ca) 00 84 Reddito dominicale € 0,00

Dal 04/02/2015 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Reddito agrario € 0,00 Catasto Terreni Fg. 2, Part. 397 Qualità FABBRICATO DIRUTO Superficie (ha are ca) 00 84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 23/12/2020 al 22/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 397 Qualità FABBRICATO DIRUTO Superficie (ha are ca) 00 84 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietaria successiva alla successione del 1990, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data del 16/11/1993.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 26/09/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 520 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 30 Reddito dominicale € 6,22 Reddito agrario € 5,47
Dal 27/09/1979 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 520 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 30 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 3,97
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 520 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 30 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 3,97
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 520 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 30 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 3,97
Dal 23/12/2020 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 520 Qualità Frutteto

		CL1 Superficie (ha are ca) 05 30 Reddito dominicale € 4,52 Reddito agrario € 3,97
--	--	--

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietaria successiva alla successione del 1990, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data del 16/11/1993.

La variazione del 27/09/1979 in atti dal 16/03/1995 n°6.23/1979 è consistita in un frazionamento con il quale venivano ottenute la particella 792 di 01 are e 40 centiare (oggetto della procedura) e la particella 791 di 60 centiare (non oggetto della procedura) con una pari riduzione di consistenza della particella 520. Il frazionamento era prodromico alla realizzazione della strada pubblica Via Panorama.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 530 Qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) 04 10
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 530 Qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) 04 10
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 530 Qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) 04 10
Dal 23/12/2020 al 29/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 530 Qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE Superficie (ha are ca) 04 10

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietaria successiva alla successione del 1990, ossia la sig.ra **** Omissis **** cui succedettero gli eredi che compaiono quali intestati alla data del 16/11/1993.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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
2	389				Bosco ceduo	1	04 60 mq	0,29 €	0,12 €	

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 389;
- estratto mappa Catasto Terreni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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
2	390				Vigneto	1	05 80 mq	3,29 €	2,85 €	

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 390;
- estratto mappa Catasto Terreni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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	
2	392				Vigneto	1	21 40 mq	12,16 €	10,5 €		

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 392;
- estratto mappa Catasto Terreni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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	
2	394				Vigneto	1	09 80 mq	5,57 €	4,81 €		

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 394;
- estratto mappa Catasto Terreni.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1235			C2	2	22	27 mq	48,86 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	1235				ENTE URBANO		00 27 mq				
2	1236				Vigneto	1	09 43 mq	5,36 €	4,63 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la mappa del Catasto Terreni ha messo in evidenza che il fabbricato per usi agricoli costruito sul fondo non vi risulta rappresentato. La costruzione non risulta nemmeno censita al Catasto Fabbricati. Le sue dimensioni sono tali da non poterla classificare tra quelle non oggetto di inventariazione di cui al Comma 3 dell'art.3 del D.M. 02/01/1998. Si è pertanto proceduto alla regolarizzazione della situazione catastale con la presentazione all'Agenzia delle Entrate di un Tipo Mappale per l'inserimento nella mappa Terreni e successivamente la presentazione di un Modello Docfa per il censimento al Catasto Fabbricati.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 395;
- estratto mappa Catasto Terreni;
- estratto mappa Catasto Terreni aggiornato;
- Tipo Mappale per inserimento in mappa del fabbricato
- Docfa per iscrizione a Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare;
- Visura storica CT Foglio 2 Part. 1235;
- Visura storica CT Foglio 2 Part. 1236.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
2	396				FABBRICATO DIRUTO	0	00 37 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non esistono schede planimetriche che rappresentano la consistenza del fabbricato in quanto si tratta di fabbricato accertato come diruto. Nei Chiarimenti Operativi dell'Agenzia delle Entrate (Allegato a AGE.AGEUPTMI.REGISTRO UFFICIALE.0032663.03-10-2017-U) è indicato che i fabbricati diruti, "che presentino crolli delle strutture verticali e/o orizzontali il cui recupero prevede la totale demolizione" possono essere identificati solo al Catasto Terreni.

Riguardo alla mappa del Catasto Terreni si è osservato che attualmente il fabbricato, che forma un solo corpo con quello costruito sul fondo confinante (Particella 397), non vi è rappresentato. Ricerche effettuate dal sottoscritto consultando la mappa di impianto e successive hanno evidenziato che in queste ultime il fabbricato era correttamente rappresentato. Se ne può pertanto concludere che l'omissione della rappresentazione del fabbricato è stata con tutta probabilità un errore materiale commesso in sede di digitalizzazione della mappa.

Per porre rimedio è stata rivolta istanza di correzione all'Agenzia delle Entrate tramite presentazione di istanza di correzione della mappa (Modello 9T) con il quale si descriveva la problematica. L'Agenzia ha comunicato l'avvenuto aggiornamento della Mappa tramite la mail prodotta in allegato 2.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 396;
- estratto mappa Catasto Terreni;
- modello 9T per istanza di correzione
- conferma di evasione dell'istanza
- Mappa Catasto Terreni aggiornata

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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
2	397				FABBRICATO DIRUTO		00 84 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

Non esistono schede planimetriche che rappresentano la consistenza del fabbricato in quanto si tratta di fabbricato accertato come diruto. Nei Chiarimenti Operativi dell'Agenzia delle Entrate (Allegato a AGE.AGEUPTMI.REGISTRO UFFICIALE.0032663.03-10-2017-U) è indicato che i fabbricati diruti, "che presentino crolli della strutture verticali e/o orizzontali il cui recupero prevede la totale demolizione" possono essere identificati solo al Catasto Terreni.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 397;
- estratto mappa Catasto Terreni.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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
2	520				Frutteto	1	05 30 mq	4,52 €	3,97 €	

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 520;
- estratto mappa Catasto Terreni.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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
2	530				Prato	1	04 10 mq	1,91 €	2,44 €	

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo non si sono rilevate differenze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa Catasto Terreni.

Come risulta dalla cronistoria catastale, fin dall'impianto meccanografico del 10/10/1975 il bene era censito al Catasto Terreni con qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE. Un tempo il catasto assegnava questa qualità ai fondi in attesa di essere censiti al Catasto Fabbricati. Ad esempio in conseguenza di un Tipo Mappale con cui avveniva un frazionamento di un fondo su cui sorge un fabbricato oppure l'inserimento di una nuova costruzione nella mappa od altro ancora. Il motivo per cui ciò accadeva è da ricercarsi nelle lunghe tempistiche con cui il Catasto Fabbricati introduceva in atti la variazione. Questa qualità, attribuita quindi a una particella del Catasto Terreni di natura urbana, dovrebbe essere di carattere temporaneo e richiederebbe il passaggio alla qualità definitiva ENTE URBANO una volta censito l'immobile ai Fabbricati. Qualora s'incontrasse una visura con la dicitura FU D'ACCERT o FUA, con il bene già censito al CF, sarebbe sufficiente presentare all'Agenzia un'istanza di collegamento mappe tra CT e CF per regolarizzare la posizione. Viceversa nel caso in oggetto la qualità provvisoria è rimasta tale fino ad oggi. Riguardo a questa problematica si espongono informazioni oggettive desunte dalle visure catastali e dalle ricerche eseguite.

- Sulla particella 530 non esistono costruzioni.

- Dalla visura storica Catasto Terreni della particella 530 sono evidenziati i mappali fabbricati correlati: 420, 423, 425. Gli ultimi due sono ubicati a distanza di diverse decine di metri dalla particella 530 e paiono del tutto estranei ad un eventuale tipo mappale. La particella 420 invece è confinante e su di essa insiste un manufatto acquedottistico molto vecchio.

- La visura storica al Catasto Terreni della particella 420 evidenzia nuovamente la qualità FABBRICATO URBANO DA ACCERTARE.

- Nella Nota di trascrizione della successione della signora **** Omissis ****, in data 29/05/1995, dante causa degli odierni esecutati, l'elenco degli immobili dell'asse ereditario evidenzia la particella 530 del CT descrivendola come "fabbricato urbano da accertare" precisando che "trattasi di terreno agricolo erroneamente censito a seguito di frazionamento con il fabbricato da accertare nell'urbano". Il frazionamento è inequivocabilmente relativo alla particella 420. Infatti, dell'avvenuto frazionamento, è possibile avere contezza confrontando la mappa di impianto, dove la particella 420 oggi confinante aveva dimensioni e foggia tali da poterne frazionare la particella 530 in questione.

Per porre rimedio alla situazione è stato necessario presentare all'Agenzia delle Entrate istanza di cambio della qualità della particella 530 a PRATO (tramite Modello 9T) segnalando che essa deriva dal frazionamento della precedente particella 420, documentando con fotografie che su di essa non esistono fabbricati.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 530;
- estratto mappa Catasto Terreni.
- modello 9T per istanza di correzione
- conferma di evasione dell'istanza
- Mappa Catasto Terreni aggiornata

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di

stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.

- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4

- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

PATTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.



Non risultano particolarità da segnalare.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

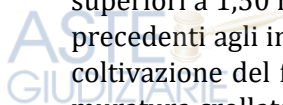
Non risultano particolarità da segnalare.



STATO CONSERVATIVO

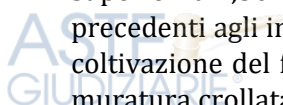
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono. Addentrandosi nella fitta vegetazione è ancora possibile riconoscere i caratteri tipici dell'agricoltura praticata sui terreni scoscesi della zona, ossia la realizzazione di piccoli terrazzamenti costituiti da muretti in pietra a secco di altezza variabile ma non superiori a 1,50 m circa. Dette opere risalgono certamente a tempi molto remoti, probabilmente anche precedenti agli inizi del XX secolo. Con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento e si vedono tratti di muratura crollata sotto il peso degli alberi ad alto fusto che vi sono cresciuti e delle loro radici oppure sotto l'effetto dello scorrimento superficiale e profondo delle acque piovane. A causa delle eccessive dimensioni raggiunte e della natura del terreno inclinata molti alberi sono caduti al suolo concorrendo ulteriormente al danneggiamento dei muretti. Il piccolo corso d'acqua che scorre lungo il confine Nord è poco curato, con gli argini crollati ed il letto molto sconnesso.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono. Addentrandosi nella fitta vegetazione è ancora possibile riconoscere i caratteri tipici dell'agricoltura praticata sui terreni scoscesi della zona, ossia la realizzazione di piccoli terrazzamenti costituiti da muretti in pietra a secco di altezza variabile ma non superiori a 1,50 m circa. Dette opere risalgono certamente a tempi molto remoti, probabilmente anche precedenti agli inizi del XX secolo. Con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento e si vedono tratti di muratura crollata sotto il peso degli alberi ad alto fusto che vi sono cresciuti e delle loro radici oppure sotto l'effetto dello scorrimento superficiale e profondo delle acque piovane. A causa delle eccessive dimensioni raggiunte e della natura del terreno inclinata molti alberi sono caduti al suolo concorrendo ulteriormente al danneggiamento dei muretti.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono. Addentrandosi nella fitta vegetazione è ancora possibile riconoscere i caratteri tipici dell'agricoltura praticata sui terreni scoscesi della zona, ossia la realizzazione di piccoli terrazzamenti costituiti da muretti in pietra a secco di altezza variabile ma non superiori a 1,50 m circa. Dette opere risalgono certamente a tempi molto remoti, probabilmente anche precedenti agli inizi del XX secolo.

Nella fascia perimetrale del fondo lungo cui sono cresciute essenze ad alto fusto, con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento e si vedono tratti di muratura crollata sotto il peso degli alberi ad alto fusto che vi sono cresciuti e delle loro radici oppure sotto l'effetto dello scorrimento superficiale e profondo delle acque piovane. A causa delle eccessive dimensioni raggiunte e della natura del terreno inclinata molti alberi sono caduti al suolo concorrendo ulteriormente al danneggiamento dei muretti. La porzione centrale è invece invasa da una fittissima vegetazione arbustiva tra cui prevalgono i rovi.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono. Addentrandosi nella fitta vegetazione è ancora possibile riconoscere i caratteri tipici dell'agricoltura praticata sui terreni scoscesi della zona, ossia la realizzazione di terrazzamenti costituiti da muretti in pietra a secco di altezza variabile ma non superiori a 1,50 m circa. Dette opere risalgono certamente a tempi molto remoti, probabilmente anche precedenti agli inizi del XX secolo. Più recentemente, per la coltivazione della vite, vennero installati dei sostegni per i filari costituiti da paletti in cemento parzialmente rimossi, spesso privi di verticalità e con i resti dei fili per il sostegno dei tralci.

Con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento e si vedono tratti di muratura crollata sotto il peso degli alberi ad alto fusto che vi sono cresciuti e delle loro radici oppure sotto l'effetto dello scorrimento superficiale e profondo delle acque piovane.

Lungo il confine a Sud è presente il passaggio pedonale che consente l'accesso ai fondi dalla strada pubblica. A questo, si accede tramite un vecchio cancello arrugginito e chiuso con una catena alla quale, il giorno del sopralluogo, era stato rimosso il lucchetto. Data l'inclinazione del fondo, il passaggio pedonale è in pratica una scala con alzate in binderi di pietra e pedate in terra battuta che con il tempo è stata danneggiata dalle intemperie. Così, nel corso del tempo, è divenuta pressoché un sentiero infestato da malerbe e cespugli spinosi che rendono difficoltoso il transito.

Il piccolo corso d'acqua che scorre lungo il confine Nord è poco curato, con gli argini crollati ed il letto molto sconnesso.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Data la presenza sul fondo avente qualità vigneto del fabbricato a destinazione agricola, il presente capitolo sarà suddiviso in due parti specificatamente dedicata a ciascuno di essi.

FONDO AGRICOLO

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono. Addentrandosi nella fitta vegetazione è ancora possibile riconoscere i caratteri tipici dell'agricoltura praticata sui terreni scoscesi della zona, ossia la realizzazione di terrazzamenti costituiti da muretti in pietra a secco di altezza variabile ma non superiori a 1,50 m circa. Dette opere risalgono certamente a tempi molto remoti, probabilmente anche precedenti agli inizi del XX secolo. Più recentemente, per la coltivazione della vite, vennero installati dei sostegni per i filari costituiti da paletti in cemento parzialmente rimossi, spesso privi di verticalità e con i resti dei fili per il sostegno dei tralci. Con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di

manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento e si vedono brevi tratti di muratura crollata sotto il peso degli alberi ad alto fusto che vi sono cresciuti e delle loro radici oppure sotto l'effetto dello scorrimento superficiale e profondo delle acque piovane. Alcune porzioni del fondo, in particolare la fascia Est confinante con l'area pertinenziale di un edificio abitato, risultano libere e sfalciate con isolati alberi da frutto. Lungo il confine a Sud è presente il passaggio pedonale che consente l'accesso ai fondi dalla strada pubblica. A questo, si accede tramite un vecchio cancello arrugginito e chiuso con una catena alla quale, il giorno del sopralluogo, era stato rimosso il lucchetto. Data l'inclinazione del fondo, il passaggio pedonale è in pratica una scala con alzate in binderi di pietra e pedate in terra battuta che con il tempo è stata danneggiata dalle intemperie. Così, nel corso del tempo, è divenuta pressoché un sentiero infestato da malerbe e cespugli spinosi che rendono difficoltoso il transito. Il piccolo corso d'acqua che scorre lungo il confine Nord è poco curato, con gli argini crollati ed il letto molto sconnesso.

EDIFICIO A DESTINAZIONE AGRICOLA

L'edificio a destinazione agricola è pure in stato di sostanziale abbandono.

Esterno

Murature perimetrali e recinzione in mattoni dall'aspetto trascurato, con porzioni di intonaco scrostato ed altre zone del tutto prive di esso.

Copertura, in coppi in laterizio con orditura portante in legno generalmente degradata a causa di falle attraverso cui avvengono infiltrazioni.

Serramenti esterni, dove presenti, in pessimo stato, in legno talvolta marcescente, ferramenta inutilizzabile.

Pavimentazione in battuto di cemento con alcune grandi fessure e privo di manutenzione: invaso da muffe e muschio.

Interno

Superfici murarie: come già espresso per l'esterno.

Superfici del soffitto: la struttura lignea è invisibile dall'interno per la presenza di un solaio in poutrelles e tavelloni in laterizio non intonacato. I tavelloni appaiono poco stabili a causa di diverse dislocazioni e rotture che si sono verificate.

Pavimento mattonelle in laterizio allo stato rustico e privo di manutenzione.

Porta di accesso dall'aspetto attempato e degradato priva di ferramenta.

Assente qualsiasi tipo di impianto.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Data la presenza sul fondo del fabbricato a destinazione agricola, il presente capitolo sarà suddiviso in due parti specificatamente dedicata a ciascuno di essi.

FONDO AGRICOLO

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono.

Sulla parte non occupata dal fabbricato, con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento, sono cresciuti rovi e felci che hanno infestato la superficie che un tempo doveva essere solo inerbita. La porzione più ad Est, confinante con l'area pertinenziale di un edificio abitato, risulta libera e sfalcata ed è presente un albero ad alto fusto.

Accanto a questo vi è un tavolo in pietra infisso nel terreno e in pessimo stato.

FABBRICATO DIRUTO

Anche l'edificio è in stato di sostanziale abbandono. Non è stato possibile accedervi perché completamente invaso da materiali di risulta e vegetali.

Murature perimetrali in pietra e malta o in mattoni pieni dall'aspetto trascurato, con porzioni di

intonaco scrostato ed altre zone del tutto prive di esso.
Copertura, assente.
Serramenti assenti.
Pavimentazione in terra battuta, almeno per la parte visibile accanto all'ingresso.
Assente qualsiasi tipo di impianto.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Data la presenza sul fondo del fabbricato a destinazione agricola, il presente capitolo sarà suddiviso in due parti specificatamente dedicata a ciascuno di essi.

FONDO AGRICOLO

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono.

Sulla parte non occupata dal fabbricato, con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento, sono cresciuti rovi e felci che hanno infestato la superficie che un tempo doveva essere solo inerbita. La porzione più ad Est, confinante con l'area pertinenziale di un edificio abitato, risulta libera e sfalciata ed è presente un albero ad alto fusto.

Al fondo si accede tramite un vecchio cancello arrugginito e chiuso con una catena alla quale, il giorno del sopralluogo, era stato rimosso il lucchetto. Data l'inclinazione del fondo, il passaggio pedonale è in pratica una scala con alzate in binderi di pietra e pedate in terra battuta che con il tempo è stata danneggiata dalle intemperie. Così, nel corso del tempo, è divenuta pressoché un sentiero infestato da malerbe e cespugli spinosi che rendono difficoltoso il transito.

FABBRICATO DIRUTO

Anche l'edificio è in stato di sostanziale abbandono. Non è stato possibile accedervi perché completamente invaso da materiali di risulta e vegetali.

Murature perimetrali in pietrame e malta o in mattoni pieni dall'aspetto trascurato, con porzioni di intonaco scrostato ed altre zone del tutto prive di esso.

Copertura, assente.
Serramenti assenti.
Pavimentazione in terra battuta, almeno per la parte visibile accanto all'ingresso.
Assente qualsiasi tipo di impianto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono. Addentrandosi nella fitta vegetazione è ancora possibile riconoscere i caratteri tipici dell'agricoltura praticata sui terreni scoscesi della zona, ossia la realizzazione di piccoli terrazzamenti costituiti da muretti in pietra a secco di altezza variabile ma non superiori a 1,50 m circa. Dette opere risalgono certamente a tempi molto remoti, probabilmente anche precedenti agli inizi del XX secolo. Con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento rendendo in gran parte invisibili i terrazzamenti. Come per gli altri fondi finora trattati è del tutto probabile che tratti di muratura siano crollati sotto il peso degli alberi ad alto fusto che vi sono cresciuti e delle loro radici oppure sotto l'effetto dello scorrimento superficiale e profondo delle acque piovane. A causa delle eccessive dimensioni raggiunte e della natura del terreno inclinata molti alberi sono caduti al suolo concorrendo ulteriormente al danneggiamento dei muretti.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il fondo versa sostanzialmente in stato di abbandono. Addentrandosi nella fitta vegetazione è ancora possibile riconoscere i caratteri tipici dell'agricoltura praticata sui terreni scoscesi della zona, ossia la realizzazione di piccoli terrazzamenti costituiti da muretti in pietra a secco di altezza variabile ma non superiori a 1,50 m circa. Dette opere risalgono certamente a tempi molto remoti, probabilmente anche precedenti agli inizi del XX secolo. Con il lungo trascorrere del tempo, in assenza di manutenzione e di coltivazione del fondo, la vegetazione ha progressivamente preso il sopravvento e si vedono tratti di muratura crollata sotto il peso degli alberi ad alto fusto che vi sono cresciuti e delle loro radici oppure sotto l'effetto dello scorrimento superficiale e profondo delle acque piovane.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

E' comune ai fondi interclusi l'area lungo il confine Sud occupata dal passaggio pedonale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

E' comune ai fondi interclusi l'area lungo il confine Sud occupata dal passaggio pedonale.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

E' comune ai fondi interclusi l'area lungo il confine Sud occupata dal passaggio pedonale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante. Si segnala tuttavia che esso risulta intercluso nei confronti della strada pubblica (Via Panorama) e accessibile tramite altri fondi tra cui uno di comproprietà degli esecutati (Particella 390 del medesimo Foglio) pure compreso nella presente procedura e nel presente lotto di vendita.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante. Si segnala tuttavia che esso risulta direttamente confinante con il sedime stradale della Via Panorama mentre altri fondi della medesima proprietà (ad esempio 389, 392) e non di proprietà (420-391) su cui insiste un serbatoio acquedottistico che in sede di sopralluogo è parso inutilizzato, risultano interclusi rispetto allo stesso. Per quanto riguarda il manufatto la via più breve per giungervi sarebbe attraverso la particella 520, pure oggetto della procedura. Avendo però constatato che il confine di quest'ultimo con la Via Panorama non è a raso ma che esiste un dislivello che rende estremamente scomodo l'attraversamento, parrebbe quindi più probabile che un accesso al manufatto potrebbe avvenire anche tramite il passaggio sul presente fondo.

Il fondo è attraversato da una linea elettrica aerea che lo taglia in direzione Est Ovest e che si diparte dal rettilineo inferiore della Via Panorama e prosegue verso monte. L'attraversamento è localizzato nella fascia prossima al confine Sud e sul fondo è stato installato un palo in prossimità della strada. Le ricerche effettuate non hanno sortito alcun risultato di tipo documentale circa la presente servitù di elettrodotto.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante. Si segnala tuttavia che esso risulta intercluso nei confronti della strada pubblica (Via Panorama) e accessibile tramite altri fondi tra cui uno di comproprietà degli esecutati (Particella 390 del medesimo Foglio) pure compreso nella presente procedura e nel presente lotto di vendita.

Oltre a quanto sopra, la mappa catastale mostra che il fondo risulta accessibile anche tramite altri fondi di cui tre di comproprietà degli esecutati (Particella 394, 395 e 397 del medesimo Foglio) pure compresi nella presente procedura e nel presente lotto di vendita. In definitiva, in base allo stato dei luoghi e alla grafia della mappa del Catasto Terreni, esso risulta essere fondo dominante della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 399 e 1188 (di terza proprietà), 394, 397, 395 (di comproprietà dei soggetti esecutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita).

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante. Si segnala tuttavia che esso risulta intercluso nei confronti della strada pubblica (Via Panorama) e accessibile tramite altri fondi tra cui due di comproprietà degli esecutati (Particella 395 e 397 del medesimo Foglio) pure compreso nella presente procedura e nel presente lotto di vendita.

In definitiva, in base allo stato dei luoghi e alla grafia della mappa del Catasto Terreni, esso risulta essere fondo dominante della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 399 e 1188 (di terza proprietà), 397, 395 (di comproprietà dei soggetti esecutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita).

Parimenti esso risulta essere fondo servente della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 392 e 530 (di comproprietà dei soggetti esecutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita).

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante.

Si segnala tuttavia che esso risulta intercluso nei confronti della strada pubblica (Via Panorama) e accessibile tramite altri fondi tra cui uno di comproprietà degli esecutati (Particella 397 del medesimo Foglio) pure compreso nella presente procedura e nel presente lotto di vendita. In definitiva, in base allo stato dei luoghi e alla grafia della mappa del Catasto Terreni, esso risulta essere fondo dominante della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 399 e 1188 (di terza proprietà), 397 (di comproprietà dei soggetti esecutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita). Parimenti esso risulta essere fondo servente della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 394, 392 e 530 (di comproprietà dei soggetti esecutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita).

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante. Si segnala tuttavia che esso risulta intercluso nei confronti della strada pubblica (Via Panorama) e accessibile tramite altri fondi di cui uno di comproprietà degli esecutati (Particella 397 del medesimo Foglio) pure compreso nella presente procedura e nel presente lotto di vendita.

In definitiva, in base allo stato dei luoghi e alla grafia della mappa del Catasto Terreni, esso risulta essere fondo dominante della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 399 e 1188 (di terza proprietà) e 397 (di comproprietà dei soggetti esecutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita).

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante. Si segnala tuttavia che esso risulta intercluso nei confronti della strada pubblica (Via Panorama) e accessibile tramite due altri fondi di terza proprietà.

In definitiva, in base allo stato dei luoghi e alla grafia della mappa del Catasto Terreni, esso risulta essere fondo dominante della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 399 e 1188 di terza proprietà.

Parimenti esso risulta essere fondo servente della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 395, 396, 394, 392 e 530 (di proprietà dei soggetti esegutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita).

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante. Si segnala tuttavia che esso risulta direttamente confinante con il sedime stradale della Via Panorama mentre altri fondi, ad esempio il 420 su cui insiste un serbatoio acquedottistico che in sede di sopralluogo è parso inutilizzato, risultano interclusi rispetto allo stesso. Parrebbe quindi che un eventuale accesso al manufatto potrebbe avvenire tramite il passaggio sul presente fondo. Ancora, si ricorda che il confine con la Via Panorama non è a raso ma che esiste un dislivello che rende estremamente scomodo l'attraversamento.

Il fondo è attraversato da una linea elettrica aerea che lo taglia in direzione Est Ovest e che si diparte dal rettilineo inferiore della Via Panorama e prosegue verso monte. L'attraversamento è localizzato nella fascia prossima al confine Nord e sul fondo non paiono installati pali. Le ricerche effettuate non hanno sortito alcun risultato di tipo documentale circa la presente servitù di elettrodotto.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante.

Si segnala tuttavia che esso risulta intercluso nei confronti della strada pubblica (Via Panorama) e accessibile tramite altri fondi di cui tre di proprietà degli esegutati (Particella 394, 395 e 397 del medesimo Foglio) pure compresi nella presente procedura e nel presente lotto di vendita. In definitiva, in base allo stato dei luoghi e alla grafia della mappa del Catasto Terreni, esso risulta essere fondo dominante della servitù di passaggio nei confronti delle particelle 399 e 1188 (di terza proprietà), 394, 397, 395 (di proprietà dei soggetti esegutati e appartenenti al medesimo lotto di vendita).

Il fondo è attraversato da una linea elettrica aerea che lo taglia in direzione Est Ovest e che si diparte dal rettilineo inferiore della Via Panorama e prosegue verso monte. L'attraversamento è localizzato nella fascia prossima al confine Nord e sul fondo è stato installato un palo. Le ricerche effettuate non hanno sortito alcun risultato di tipo documentale circa la presente servitù di elettrodotto.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo decisamente inclinata e terrazzata.

Accesso al fondo unicamente pedonale e senza un vero e proprio camminamento.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione ma i confini sono in gran parte delimitati da murature a secco costituenti i terrazzamenti o secondo le linee di pendenza. Le superfici dei terrazzamenti sono allo stato incolto, delimitate da muretti in pietra a secco e occupate da una fitta vegetazione costituita

prevalentemente da robinie, alloro, palme della varietà washingtonia e arbusti che impediscono la visibilità e il transito.

Il piccolo corso d'acqua che scorre lungo il confine Nord è a regime torrentizio, con gli argini in pietra a secco e il fondo in terra e pietra.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo decisamente inclinata e terrazzata.

Accesso al fondo unicamente pedonale e senza un vero e proprio camminamento.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione ma i confini sono in gran parte delimitati da murature a secco costituenti i terrazzamenti o secondo le linee di pendenza. Le superfici dei terrazzamenti sono allo stato incolto, delimitate da muretti in pietra a secco e occupate da una fitta vegetazione costituita prevalentemente da robinie, alloro, palme della varietà washingtonia e altri arbusti che impediscono la visibilità e il transito.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo decisamente inclinata e terrazzata.

Accesso al fondo unicamente pedonale e senza un vero e proprio camminamento.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione ma i confini sono in gran parte delimitati da murature a secco costituenti i terrazzamenti o secondo le linee di pendenza. Le superfici dei terrazzamenti sono allo stato incolto, delimitate da muretti in pietra a secco e occupate da una fitta vegetazione costituita prevalentemente da robinie, alloro, palme della varietà washingtonia e altri arbusti che impediscono la visibilità e il transito. Esiste tutta una fascia perimetrale in cui sono cresciute essenza ad alto fusto ed una zona centrale in cui la vegetazione è costituita da una fittissima coltre di arbusti in cui prevalgono i rovi.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo sensibilmente inclinata e terrazzata.

Accesso al fondo unicamente pedonale tramite un cancelletto in ferro verniciato a smalto e una scala comune ai frontisti con alzate in binderi di pietra e pedate in terra battuta.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione ma i confini sono in gran parte delimitati da murature a secco costituenti i terrazzamenti o secondo le linee di pendenza. Le superfici dei terrazzamenti sono allo stato incolto, delimitate da muretti in pietra a secco e occupate da una fitta vegetazione costituita prevalentemente da robinie, alloro, palme della varietà washingtonia e arbusti che impediscono la visibilità e il transito.

I resti della coltivazione della vite praticata in passato sul fondo sono dei paletti in cemento infissi nel suolo e qualche tratto di filo di ferro.

Il piccolo corso d'acqua che scorre lungo il confine Nord è a regime torrentizio, con gli argini in pietra a secco e il fondo in terra e pietra allo stato naturale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Data la presenza sul fondo avente qualità vigneto del fabbricato a destinazione agricola, il presente capitolo sarà suddiviso in due parti specificatamente dedicata a ciascuno di essi.

FONDO AGRICOLO

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.
Giacitura del fondo sensibilmente inclinata e terrazzata.

Accesso al fondo unicamente pedonale tramite un cancelletto in ferro verniciato a smalto e una scala comune ai frontisti con alzate in binderi di pietra e pedate in terra battuta.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione ma i confini sono in gran parte delimitati da muraure a secco costituenti i terrazzamenti o secondo le linee di pendenza. Le superfici dei terrazzamenti sono allo stato incolto, delimitate da muretti in pietra a secco e occupate da una vegetazione arborea costituita prevalentemente da robinie, qualche albero da frutto e arbusti. La fascia più ad Est è inerbita.

I resti della coltivazione della vite praticata in passato sul fondo sono dei paletti in cemento infissi nel suolo e qualche tratto di filo di ferro.

Il piccolo corso d'acqua che scorre lungo il confine Nord è a regime torrentizio, con gli argini in pietra a secco e il fondo in terra e pietra allo stato naturale.

EDIFICIO A DESTINAZIONE AGRICOLA

Esterno

Muraure perimetrali e recinzione in mattoni intonacati.

Copertura, in coppi in laterizio con orditura portante in legno.

Lattonerie assenti.

Serramenti esterni in legno.

Pavimentazione del recinto in battuto di cemento.

Interno

Superfici murarie: come già espresso per l'esterno.

Superfici del soffitto: solaio i poutrelles e tavelloni in laterizio non intonacato.

Pavimento mattonelle in laterizio.

Porta di accesso in legno priva di ferramenta.

Assente qualsiasi tipo di impianto.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Data la presenza sul fondo del fabbricato a destinazione agricola, il presente capitolo sarà suddiviso in due parti specificatamente dedicata a ciascuno di essi.

FONDO AGRICOLO

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo orizzontale, sviluppandosi su un unico terrazzamento.

Accesso al fondo unicamente pedonale tramite passaggio comune su altro fondo costituito da scala con alzate in binderi di pietra e pedate in terra battuta.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione.

La superficie non occupata dal fabbricato è allo stato incolto, occupata da una folta vegetazione spontanea di arbusti che ostacolano la visibilità e il transito. Su di essa è presente un vecchio tavolo in pietra.

FABBRICATO DIRUTO

Muraure perimetrali in pietrame e malta o in mattoni pieni. Ove presente intonaco allo stato rustico.

Copertura, assente.

Serramenti assenti.

Pavimentazione in terra battuta, almeno per la parte visibile accanto all'ingresso.

Assente qualsiasi tipo di impianto.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Data la presenza sul fondo avente qualità vigneto del fabbricato a destinazione agricola, il presente capitolo sarà suddiviso in due parti specificatamente dedicata a ciascuno di essi.

FONDO AGRICOLO

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo orizzontale, sviluppandosi su un unico terrazzamento.

Accesso al fondo unicamente pedonale tramite passaggio comune su altro fondo costituito da scala con alzate in binderi di pietra e pedate in terra battuta.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione.

La superficie non occupata dal fabbricato è allo stato incolto, occupata da una folta vegetazione spontanea di arbusti che ostacolano la visibilità e il transito.

FABBRICATO DIRUTO

Murature perimetrali in pietrame e malta o in mattoni pieni. Ove presente intonaco allo stato rustico.

Copertura, assente.

Serramenti assenti.

Pavimentazione in terra battuta, almeno per la parte visibile accanto all'ingresso.

Assente qualsiasi tipo di impianto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo decisamente inclinata e terrazzata.

Accesso al fondo unicamente pedonale e senza un vero e proprio camminamento.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione ma i confini sono in gran parte delimitati da murature a secco costituenti i terrazzamenti o secondo le linee di pendenza. Le superfici dei terrazzamenti sono allo stato incolto, delimitate da muretti in pietra a secco e occupate da una fitta vegetazione costituita prevalentemente da robinie, alloro, e altri arbusti che impediscono la visibilità e il transito.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo decisamente inclinata e terrazzata.

Accesso al fondo unicamente pedonale e senza un vero e proprio camminamento.

Il fondo è privo di una vera e propria recinzione ma i confini sono in gran parte delimitati da murature a secco costituenti i terrazzamenti o secondo le linee di pendenza. Le superfici dei terrazzamenti sono allo stato incolto, delimitate da muretti in pietra a secco e occupate da una fitta vegetazione costituita prevalentemente da robinie, alloro e altri arbusti che impediscono la visibilità e il transito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione e resti di attrezzi agricoli.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

ASTE GIUDIZIARIE®
L'immobile risulta libero

ASTE GIUDIZIARIE®

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione e resti di attrezzi agricoli.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

ASTE GIUDIZIARIE®

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile risulta libero

ASTE GIUDIZIARIE®

In occasione del sopralluogo il fondo era occupato unicamente dalla vegetazione.

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		65	419
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			

Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, ****

Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		65	419
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Atti			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		65	419
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****		23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, esegutati.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648

Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Atti			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432

Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, esegutati.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/11/1993 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

19/08/1999		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****			37	432
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	ARONA		65	419
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	Atti			
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		65	419
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****		23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, esegutati.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		65	419
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432

Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM
Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Quota: 666/1000
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 666/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA

Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012

Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197

Quota: 666/1000

Importo: € 180.000,00

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

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

Capitale: € 145.136,42

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM

Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014

Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223

Quota: 666/1000

Importo: € 280.000,00

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

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

Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022

Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281

Quota: 666/1000

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

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

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM
Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Quota: 666/1000
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022

Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281

Quota: 666/1000

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

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

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM
Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Quota: 666/1000

Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 666/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012

Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197

Quota: 666/1000

Importo: € 180.000,00

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

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

Capitale: € 145.136,42

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM

Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014

Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223

Quota: 666/1000

Importo: € 280.000,00

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

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

Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022

Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281

Quota: 666/1000

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

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

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM
Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Quota: 666/1000
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 666/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM
Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Quota: 666/1000
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 666/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- tasso ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM
Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Quota: 666/1000
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 280.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 666/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA

Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012

Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197

Quota: 666/1000

Importo: € 180.000,00

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

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

Capitale: € 145.136,42

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI DILAZIONE DI IMPOSTA INVIM

Iscritto a VERBANIA il 23/12/2014

Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223

Quota: 666/1000

Importo: € 280.000,00

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

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

Capitale: € 280.000,00

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022

Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281

Quota: 666/1000

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

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

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 389 ha la seguente destinazione urbanistica :

"BOSCO CEDUO, ALTRI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE" (parametri e norme dell'art. 23 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);
- Fascia di rispetto delle strade all'esterno dei centri abitati;

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 390 ha la seguente destinazione urbanistica :

"BOSCO CEDUO, ALTRI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE" (parametri e norme dell'art. 23 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);
- Fascia di rispetto delle strade all'esterno dei centri abitati;

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIb - Pericolosità moderata (in parte),
- Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata (in parte).

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 392 ha la seguente destinazione urbanistica :

"BOSCO CEDUO, ALTRI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE" (parametri e norme dell'art. 23 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;

- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);
 - Fascia di rispetto delle strade all'esterno dei centri abitati;
- Classi di pericolosità geomorfologica:
- Classe IIb - Pericolosità moderata (in parte),
 - Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata (in parte).

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 394 ha la seguente destinazione urbanistica :

"AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" (parametri e norme dell'art. 19 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
 - Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);
- Classi di pericolosità geomorfologica:
- Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata (in parte);
 - Classe IIb - Pericolosità moderata (in parte)

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 395 ha la seguente destinazione urbanistica :

"AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" (parametri e norme dell'art. 19 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata (in parte);
- Classe IIb - Pericolosità moderata (in parte)

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 396 ha la seguente destinazione urbanistica :

"AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" (parametri e norme dell'art. 19 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIb - Pericolosità moderata

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 397 ha la seguente destinazione urbanistica :

"AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" (parametri e norme dell'art. 19 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIb - Pericolosità moderata

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 520 ha la seguente destinazione urbanistica :

"BOSCO CEDUO, ALTRI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE" (parametri e norme dell'art. 23 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

- Fascia di rispetto delle strade all'esterno dei centri abitati;

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIb - Pericolosità moderata (in parte),
- Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata (in parte).

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 530 ha la seguente destinazione urbanistica :

"AREE AGRICOLE" (parametri e norme dell'art. 23 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIb - Pericolosità moderata.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti allo strumento urbanistico non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sul fondo non esistono fabbricati. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sul fondo non esistono fabbricati. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sul fondo non esistono fabbricati. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sul fondo non esistono fabbricati. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

Sul fondo è stato edificato un manufatto a destinazione agricola. Come già rilevato questo edificio non è nemmeno censito al Catasto. Le caratteristiche costruttive del manufatto sono tali da farlo ritenere realizzato almeno 50 o 60 anni fa ma non si hanno abbastanza elementi per darne una datazione certa. La costruzione in oggetto rientra nei casi di abuso con creazione di nuova volumetria. Il Certificato di Destinazione Urbanistica indica che l'edificio è sottoposto al vincolo di cui alla Parte III e all'art. 142 del D.Lgs n°42/2004 (aree tutelate per legge) e non rientra nei casi di esclusione dall'applicazione del vincolo (comma 2).

Ai sensi dell'art. 167, (sanzioni relativa alla Parte III) non è possibile presentare istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica in quanto l'abuso ha comportato creazione di volume e di superfici utili (comma 4 lettera a).

Ne consegue che l'abuso è soggetto all'applicazione diretta del comma 1 dello stesso articolo secondo cui il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese dell'abuso. In definitiva, fatto salvo diverso avviso del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belgirate per l'edificio in questione è da prevedersi la demolizione. Il costo da sostenere per eseguire ciò si ritiene possa essere di 19000,00 €

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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 data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

Sul fondo esistono i resti di un manufatto a destinazione agricola. L'edificio in oggetto, risultava già rappresentato nella mappa d'impianto del Catasto Terreni (anni '40 del secolo scorso). Dalla visura catastale si apprende che, inizialmente censito come fabbricato rurale, divenne successivamente fabbricato diruto e le informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate hanno confermato che per questo tipo di fabbricati non era prevista la redazione di una scheda recante una planimetria. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile. Esso però, per i materiali di cui è costituito, tipici dell'edilizia rurale della zona, potrebbe risalire ad epoca ancora precedente, fine XIX, inizio XX secolo.

L'edificio in oggetto, risale quindi ad epoca precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali".

Unico riferimento in questi casi, per stabilire la legittimità delle preesistenze, è la planimetria d'impianto del catasto. Detta planimetria, come esposto in precedenza non esiste. E' disponibile unicamente la rappresentazione del Catasto Terreni che ne rappresenta solo il perimetro. Nonostante lo stato di degrado dell'edificio è stato possibile eseguire un raffronto tra lo stato dei luoghi e la realtà. Non sono state rilevate criticità da segnalare.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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 data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

Sul fondo esistono i resti di un manufatto a destinazione agricola. L'edificio in oggetto, risultava già rappresentato nella mappa d'impianto del Catasto Terreni (anni '40 del secolo scorso). Dalla visura catastale si apprende che, inizialmente censito come fabbricato rurale, divenne successivamente fabbricato diruto e le informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate hanno confermato che per questo tipo di fabbricati non era prevista la redazione di una scheda recante una planimetria. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile. Esso però, per i materiali di cui è costituito, tipici dell'edilizia rurale della zona, potrebbe risalire ad epoca ancora precedente, fine XIX, inizio XX secolo.

L'edificio in oggetto, risale quindi ad epoca precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali".

Unico riferimento in questi casi, per stabilire la legittimità delle preesistenze, è la planimetria d'impianto del catasto. Detta planimetria, come esposto in precedenza non esiste. E' disponibile unicamente la rappresentazione del Catasto Terreni che ne rappresenta solo il perimetro. Nonostante lo stato di degrado dell'edificio è stato possibile eseguire un raffronto tra lo stato dei luoghi e la realtà. Non sono state rilevate criticità da segnalare.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sul fondo non esistono fabbricati. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sul fondo non esistono fabbricati. Presso gli archivi del Comune di Belgirate non esistono documenti inerenti l'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.





Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.



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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 767, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 767, Subalterno -, Qualità Vigneto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).



BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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



Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 2, Particella 792, Subalterno -, Natura T-Terreno corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 2, Particella 792, Subalterno -, Qualità Frutteto (appartenente alla categoria catastale dei Terreni).



TITOLARITÀ

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con successione in morte del sig. **** Omissis ****, in data 08/08/1990 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano la moglie **** Omissis **** la quota di 3/9 di piena proprietà, la figlia **** Omissis **** e gli odierni esecutati la quota di 2/9 ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

In seguito, con successione in morte della sig.ra **** Omissis ****, in data 16/11/1993 denunciata all'Ufficio del registro di Arona ereditavano i tre figli la ulteriore quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno. Accettazione tacita di eredità del notaio **** Omissis **** trascritta a Verbania il 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

Successivamente, in seguito al decesso della signora **** Omissis ****, con successione legittima registrata a Verbania 08/08/2000 n°35 Vol.648 trascritta a Verbania il 16/05/2001 ai numeri 5418/4036, ereditavano in parti uguali la suddetta quota di 3/9 il marito **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano titolari della quota di 1/9 ciascuno.

In seguito al decesso del figlio **** Omissis **** con successione registrata Vol. 88888 n°36078 in data 28/01/2021, ereditavano la sua quota ex lege in parti uguali (1/18) la sorella **** Omissis **** e il padre **** Omissis ****. La somma di 1/18 e di 1/9 portano all'attuale quota di titolarità 1/6.

CONFINI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 608, 390, 792, nuovamente 608. Tutte particelle del Foglio 2.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Al Catasto Terreni, il fondo ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: particelle 767, 520, 619, 791. Tutte particelle del Foglio 2.

CONSISTENZA

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vigneto	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	140,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	140,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Frutteto	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 26/09/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 390 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 20 Reddito dominicale € 4,09 Reddito agrario € 3,53
Dal 27/09/1979 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 767 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 40 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,69
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 767 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 40 Reddito dominicale € 0,80 Reddito agrario € 0,69
Dal 23/12/2020 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 767 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 40 Reddito dominicale € 0,80

Reddito agrario € 0,69

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietà conseguente alla successione del 1990 in morte del sig. **** Omissis ****: sig.ra **** Omissis **** e sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. Non vi è nemmeno traccia della successione del 1993 in morte della sig.ra **** Omissis ****: sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

La variazione del 27/09/1979 in atti dal 16/03/1995 n°6.22/1979 è consistita in un frazionamento con il quale veniva ottenuta la presente particella 767 di 01 are e 40 centiare riducendo le dimensioni della preesistente particella 390 (oggetto della procedura) che dalla consistenza di 07 are e 20 centiare passava a 05 are e 80 centiare. Il frazionamento era prodromico alla realizzazione della strada pubblica Via Panorama.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 26/09/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 520 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 07 30 Reddito dominicale € 6,22 Reddito agrario € 5,47
Dal 27/09/1979 al 19/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 792 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 40 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 1,05
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 792 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 40 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 1,05
Dal 23/12/2020 al 30/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 792 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 40 Reddito dominicale € 1,19 Reddito agrario € 1,05

Nella cronistoria catastale al Catasto Terreni non vi è traccia della comproprietà conseguente alla successione del 1990 in morte del sig. **** Omissis ****: sig.ra **** Omissis **** e sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. Non vi è nemmeno traccia della successione del 1993 in morte della sig.ra **** Omissis ****: eredi sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****.

La variazione del 27/09/1979 in atti dal 16/03/1995 n°6.23/1979 è consistita in un frazionamento con il quale veniva ottenuta la presente particella 792 di 01 are e 40 centiare riducendo le dimensioni della preesistente particella 520 (oggetto della procedura) che dalla consistenza di 07 are e 30 centiare passava a 05 are e 30 centiare. Il frazionamento, da cui veniva generata anche la particella 791 di 00 are e 60 centiare, non oggetto della procedura, era prodromico alla realizzazione della strada pubblica Via Panorama.

Nell'intestazione attuale gli esecutati corrispondono, per anagrafica e diritti, alle risultanze degli atti notarili.

Le quote di proprietà dei restanti intestati risultano leggermente differenti da quanto risulta dalle successioni a causa di arrotondamenti nei calcoli: 333/2000 e 67/400, diversamente da 1/6 e 1/6.

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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
2	767				Vigneto	1	01 40 mq	0,8 €	0,69 €	

Corrispondenza catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha messo in evidenza che il fondo di qualità vigneto di classe 1 è interamente occupato dal sedime stradale della Via Panorama.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 767;
- estratto mappa Catasto Terreni.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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
2	792				Frutteto	1	01 40 mq	1,19 €	1,05 €	

Corrispondenza catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha messo in evidenza che il fondo di qualità frutteto di classe 1 è interamente occupato dal sedime stradale della Via Panorama.

Sono riportati in Allegato 2 - Documenti Catastali:

- visura storica CT Foglio 2, Part. 792;
- estratto mappa Catasto Terreni.

PRECISAZIONI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

In merito alla strada occorre precisare quanto segue. La presente particella 767, facente parte della Via Panorama, è classificata dal P.R.G.C. del Comune di Belgirate come strada di tipo "S3". Si tratta di strada comunale. Di tutta la Via Panorama, nella mappa del Catasto Terreni sono rappresentati i frazionamenti che ne individuano il tracciato e il sedime. Tuttavia, nella mappa non è mai stata effettuata la trasformazione che porta a rappresentarla come un unico nastro con evidenziata la toponomastica.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto in materia di espropri per pubblica utilità, presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso l'esecutato hanno portato a queste sintetiche conclusioni.

Una iniziale previsione di Piano Regolatore per la realizzazione della strada pubblica Via Panorama si era concretizzata nella redazione e nell'approvazione di un progetto stradale con un piano particellare di esproprio. Nel seguito si erano eseguiti i frazionamenti. I fondi così individuati, a seconda dei casi, erano stati ceduti bonariamente dai proprietari oppure oggetto di occupazione d'urgenza, senza poi formalizzare l'acquisizione con atto notarile, oppure con decreto di esproprio.

Successivamente all'immissione nel possesso dei fondi da parte del Comune, venivano realizzate le opere.

Diversamente, ma con il medesimo risultato, la strada di P.R.G.C. potrebbe essere stata realizzata su iniziativa privata per essere successivamente acquisita dal demanio del Comune di Belgirate.

Oggi la strada è aperta al traffico veicolare da oltre 25 anni ma non vennero mai perfezionate le pratiche preliminari (o successive) alla realizzazione con le trascrizioni ai Registri Immobiliari, le vulture al catasto e gli aggiornamenti della mappa.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafico e dello stato civile di Belgirate:

- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi risiede in Comune di Belgirate (VB), Via Mazzini n°125.
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutato **** Omissis **** dal quale si evince che questi è coniugato dal 10/04/1972 in regime di separazione legale dei beni.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è residente in Comune di Belgirate in Via Mazzini n°4
- CERTIFICATO DI STATO CIVILE dell'esecutata **** Omissis **** dal quale si evince che questa è di stato civile libero.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare è la Società **** Omissis ****. In origine, il soggetto mutuante era invece **** Omissis ****. Attraverso operazioni di trasformazione societaria, cessioni pro-soluto e in blocco di crediti tra società, specificati dettagliatamente nell'atto di precetto della presente procedura, i crediti in capo all'originaria mutuante, tra cui quello vantato nei confronti degli odierni esecutati, sono stati ceduti all'odierna creditrice procedente.

In merito alla strada occorre precisare quanto segue. La presente particella 792, facente parte della Via Panorama, è classificata dal P.R.G.C. del Comune di Belgirate come strada di tipo "S3". Si tratta di strada comunale. Di tutta la Via Panorama, nella mappa del Catasto Terreni sono rappresentati i frazionamenti che ne individuano il tracciato e il sedime. Tuttavia, nella mappa non è mai stata effettuata la trasformazione che porta a rappresentarla come un unico nastro con evidenziata la toponomastica.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto in materia di espropri per pubblica utilità, presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso l'esecutato hanno portato a queste sintetiche conclusioni.

Una iniziale previsione di Piano Regolatore per la realizzazione della strada pubblica Via Panorama si era concretizzata nella redazione e nell'approvazione di un progetto stradale con un piano particellare di esproprio. Nel seguito si erano eseguiti i frazionamenti. I fondi così individuati, a seconda dei casi, erano stati ceduti bonariamente dai proprietari oppure oggetto di occupazione d'urgenza, senza poi formalizzare l'acquisizione con atto notarile, oppure con decreto di esproprio.

Successivamente all'immissione nel possesso dei fondi da parte del Comune, venivano realizzate le opere.

Diversamente, ma con il medesimo risultato, la strada di P.R.G.C. potrebbe essere stata realizzata su iniziativa privata per essere successivamente acquisita dal demanio del Comune di Belgirate.

Oggi la strada è aperta al traffico veicolare da oltre 25 anni ma non vennero mai perfezionate le pratiche preliminari (o successive) alla realizzazione con le trascrizioni ai Registri Immobiliari, le vulture al catasto e gli aggiornamenti della mappa.

PATTI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risultano particolarità da segnalare.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.



Non risultano particolarità da segnalare.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il giorno del sopralluogo la cunetta di scolo delle acque lungo il muro di sostegno a monte della carreggiata era regolarmente pulita.

La vegetazione in prossimità delle banchine della strada era debitamente sfalcata.

Il manto bituminoso è recentemente stato sostituito e il giorno del sopralluogo non era ancora stata rifatta la segnaletica orizzontale.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Il giorno del sopralluogo la cunetta di scolo delle acque lungo il muro di sostegno a monte della carreggiata era regolarmente pulita.

Le opere d'arte (muri di sostegno e solettoni in conglomerato cementizio armato) mostrano i alcuni segni dell'azione delle intemperie unite alle problematiche connesse alla presenza delle sostanze aggressive tipiche delle strade (sali antigelo e gas scarico)

Le barriere stradali sono di recente fattura e in buono stato.

Il manto bituminoso è recentemente stato sostituito e il giorno del sopralluogo non era ancora stata rifatta la segnaletica orizzontale.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Tutta la superficie del fondo è destinata all'uso pubblico.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Tutta la superficie del fondo è destinata all'uso pubblico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante.

Come già segnalato, tutto il fondo è occupato dalla Via Panorama, con il sedime stradale e le sue opere accessorie.

Il fondo è sovrappassato da una linea elettrica aerea che lo taglia in direzione Est Ovest. L'attraversamento è localizzato nella fascia prossima al confine Sud e sul fondo non sono installati pali. Le ricerche effettuate non hanno sortito alcun risultato di tipo documentale circa la presente servitù di elettrodotto.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Durante le attività peritali non si è avuta notizia dell'esistenza di servitù trascritte in cui il presente fondo sia servente o dominante.

Come già segnalato, tutto il fondo è occupato dalla Via Panorama, con il sedime stradale e le sue opere accessorie.

Come risulta dal Certificato di destinazione Urbanistica l'immobile non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo sensibilmente inclinata.

Sedime stradale asfaltato.

Cunetta di scolo delle acque piovane in cemento al piede della scarpata a monte e banchina in terra a valle.

Lungo il margine di valle non vi sono barriere stradali.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Esposizione solare piuttosto buona dal primo mattino fino a larga parte del pomeriggio.

Giacitura del fondo sensibilmente inclinata.

Sedime stradale asfaltato.

Muro di contenimento a monte della carreggiata in calcestruzzo armato privo di rivestimenti.

Cunetta di scolo delle acque piovane in cemento al piede del muro di contenimento a monte.

Carreggiata stradale verso valle costruita sopra un solettone sostenuto da un muro, entrambi in calcestruzzo armato privo di rivestimenti.

Barriere stradali sul margine del solettone verso valle in acciaio zincato e fascia con tripla onda.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il giorno del sopralluogo il fondo era libero e aperto al traffico veicolare.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il giorno del sopralluogo il fondo era libero e aperto al traffico veicolare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, eseguiti.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1990 al 15/11/1993	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1990		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	18/12/1991	11324	8632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1993 al 19/08/1999	**** Omissis ****	ARONA		65	419
		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	29/05/1995	4559	3533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ARONA		37	432
Dal 20/08/1999 al 22/12/2020	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	16/05/2001	5418	4036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	08/08/2000	35	648
Dal 23/12/2020 al 02/05/2022	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERBANIA	28/01/2021	36078	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà sono attestate in questo contesto solo per quanto concerne la quota in capo ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, esegutati.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3260/2460.

Alla dichiarazione di successione con cui i beni venivano ereditati dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** seguiva accettazione tacita di eredità in data 05/12/2007 del Notaio **** Omissis **** rep. 8431/5224, trascritta a Verbania in data 14/03/2008 ai numeri 3261/2461.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022
Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281
Quota: 666/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

Si ritiene necessario segnalare quanto segue.

Il frazionamento dei fondi che individuano la strada Via Panorama risale al 1979. Il Certificato di Destinazione Urbanistica che classifica il fondo come strada di tipo S3 (Comunale) fa riferimento alla "Variante strutturale 2000" al P.R.G.C. approvata in data 04/07/2005. L'ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo deriva da atto Tribunale di Verbania del 17/11/2012. Il pignoramento immobili è stato trascritto in data 03/05/2022.

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza pubblicata il 28 giugno 2017 n. 16099, ha chiarito che «Sono capaci di ipoteca i beni immobili in comune commercio, riferendosi la commercialità alla stessa natura e funzione della garanzia ipotecaria, la quale verrebbe depurata della sua efficacia qualora il bene non potesse essere alienato in sede di esecuzione forzata. È proprio per questo motivo che non sono ipotecabili i beni demaniali o i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato o degli altri enti pubblici».

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 17/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO TRIBUNALE DI VERBANIA
Iscritto a VERBANIA il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Quota: 666/1000
Importo: € 180.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.136,42

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERBANIA il 03/05/2022

Reg. gen. 5340 - Reg. part. 4281

Quota: 666/1000

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - tasso ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ritiene necessario segnalare quanto segue.

Il frazionamento dei fondi che individuano la strada Via Panorama risale al 1979. Il Certificato di Destinazione Urbanistica che classifica il fondo come strada di tipo S3 (Comunale) fa riferimento alla "Variante strutturale 2000" al P.R.G.C. approvata in data 04/07/2005. L'ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo deriva da atto Tribunale di Verbania del 17/11/2012. Il pignoramento immobili è stato trascritto in data 03/05/2022.

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza pubblicata il 28 giugno 2017 n. 16099, ha chiarito che «Sono capaci di ipoteca i beni immobili in comune commercio, riferendosi la commercialità alla stessa natura e funzione della garanzia ipotecaria, la quale verrebbe depurata della sua efficacia qualora il bene non potesse essere alienato in sede di esecuzione forzata. È proprio per questo motivo che non sono ipotecabili i beni demaniali o i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato o degli altri enti pubblici».

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 767 ha la seguente destinazione urbanistica :

"SEDE STRADALE: STRADA DI TIPO S3" (parametri e norme dell'art. 24 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Rispetto allo strumento urbanistico vigente: VARIANTE STRUTTURALE 2000 AL P.R.G.C. approvata dalla Giunta Regionale della Regione Piemonte con D.G.R. 18-394 del 04/07/2005 e successive varianti l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Belgirate (VB) al Foglio 2 Particella 792 ha la seguente destinazione urbanistica :

"SEDE STRADALE: STRADA DI TIPO S3" (parametri e norme dell'art. 24 delle N.d'A. del P.R.G.C.)

Vincoli:

- Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n°3267/32;
- Vincolo Ambientale di cui alla Parte III del D. Lgs. n.42/2004, art.142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Classe IIIa - Pericolosità da media a molto elevata.

Come risulta dal CDU non sussistono vincoli di uso civico né storico artistici in quanto non puntualmente segnalati.

In relazione al vincolo di cui all'art. 10 della Legge 21/11/2000 n.353, l'immobile non risulta essere stato percorso dal fuoco negli ultimi 15 anni.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie intestate a soggetti privati riguardanti il presente immobile. Sul fondo è stata realizzata opera pubblica.

Ai sensi degli artt. 822 e 824 del Codice Civile una strada comunale è un bene demaniale, ossia di proprietà dell'Ente Pubblico.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

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

In data 23/08/2022 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Belgirate comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Nei giorni 27/09/2022 e 05/10/2022 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie intestate a soggetti privati riguardanti il presente immobile. Sul fondo è stata realizzata opera pubblica.

Ai sensi degli artt. 822 e 824 del Codice Civile una strada comunale è un bene demaniale, ossia di proprietà dell'Ente Pubblico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA PANORAMA S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Esaminate le caratteristiche dei beni facenti parte della procedura, il sottoscritto ha potuto constatare che:

- la loro destinazione d'uso è estremamente diversificata comprendendo residenze, unità collabenti, stalle, terreni agricoli, sedimi stradali, terreni edificabili;
- la loro ubicazione è molto varia, avendosi immobili nel Comune di Belgirate (VB) e di Macugnaga (VB);
- all'interno del medesimo Comune di Belgirate si hanno luoghi anche decisamente distanti: il centro storico (Via IV Novembre, Via Gaetano Bianchi, Via Mazzini) e all'esterno del centro abitato (Via Panorama).

In conseguenza dei precedenti elementi di eterogeneità, per favorire la vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i cespiti in alcuni lotti raggruppandoli secondo un criterio che tenesse in considerazione i seguenti aspetti:

- la loro destinazione d'uso,
- la loro capacità di suscitare l'interesse all'acquisto da parte di determinate categorie di soggetti,
- la localizzazione geografica,
- l'esigenza di minimizzare le spese a carico della procedura in seguito alla formazione dei lotti
- il sussistere di requisiti di autonomia funzionale ed impiantistica.

La sintesi del processo di valutazione secondo i criteri sopra enunciati ha portato alla formazione dei sette lotti così composti:

- 1) Appartamento indipendente in Comune di Macugnaga;
- 2) Stalla in Comune di Belgirate, Via IV Novembre n°21, ai piani terreno e primo;
- 3) Appartamento in Comune di Belgirate, Via IV Novembre n° e Via Mazzini n°27, ai piani da terreno a quarto;
- 4) Cantina in Comune di Belgirate, Via IV Novembre n°21, al pian terreno;
- 5) Unità collabente (ex appartamento) in Comune di Belgirate, Via Gaetano Bianchi n°5 ai piani da terreno a secondo;
- 6) Terreni agricoli ed edificabili in comune di Belgirate, Via Panorama;
- 7) Sedimi stradali (ex terreni agricoli) in comune di Belgirate, Via Panorama.

L'accorpamento dei terreni agricoli ai terreni edificabili del Lotto 6 è giustificato dalle seguenti motivazioni.

- La stretta vicinanza reciproca degli uni agli altri contemporaneamente appartenenti diversi proprietari potrebbe causare problematiche di immissioni verso i fondi edificabili, con limitazione della loro godibilità. A titolo esemplificativo, non esaustivo si faccia riferimento alla caduta del fogliame, alla presenza di vegetazione incontrollata, animali selvatici e insetti.
- Data la generale e considerevole inclinazione del versante occupato dai fondi agricoli, nei casi peggiori potrebbero addirittura verificarsi cadute di tronchi di alberi verso i fondi edificabili.
- Durante i sopralluoghi si è constatato che l'unico accesso esistente ai fondi edificabili è un passaggio pedonale a valle, lungo la Via Panorama, molto addossato alle costruzioni esistenti. Sicché pare piuttosto complessa l'eventualità di realizzare un accesso carrabile ai suddetti fondi da quella parte. Alternativamente, i terreni agricoli a monte rappresentano un'ulteriore possibilità di accesso carrabile ai fondi edificabili dalla parte superiore lungo la Via Panorama.

La suddivisione in lotti sopra prospettata risulta possibile senza comportare, a carico della procedura, la necessità di eseguire opere o di sostenere oneri ulteriori a quelli già palesati in perizia a causa di

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Macugnaga (VB) - Via Chiesa Vecchia n°4, piano T
Appartamento al pian terreno di edificio plurifamiliare condominiale denominato "Condominio Nordend". La posizione è nel centro abitato della Frazione Staffa del Comune di Macugnaga, dove hanno sede il municipio e tutti i principali servizi. La sua costruzione è stata completata nel giugno del 1969. Esso è composto da zona giorno con soggiorno, cucina e ripostiglio, e zona notte con una camera e il servizio igienico. L'edificio condominiale è raggiungibile in automobile ma solo attraverso una piccola strada asfaltata. L'appartamento non dispone di autorimessa o parcheggio riservato ma è poco distante da parcheggi pubblici. L'area comune immediatamente attorno all'immobile è destinata a prato. Trattasi di appartamento riscaldato dalla centrale termica condominiale con contabilizzazione del calore e con acqua calda sanitaria prodotta autonomamente. La classe di prestazione energetica è F. L'immobile è ubicato a poche decine di metri dalla Piazza del Municipio e in cui si innesta la Strada Statale n°594 di Macugnaga, che percorre tutta la Valle Anzasca fino a Piedimulera dove è possibile raggiungere la Strada Statale del Sempione verso la Svizzera o Milano. Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse attività ricettive, gli impianti di risalita del Monte Moro e, a poche centinaia di metri, nella Frazione Pecetto, gli impianti di risalita del Belvedere. Macugnaga conta circa 500 abitanti, è posta a 1327 m sul livello del mare ed è posta nella parte più alta delle Valle Anzasca, ai piedi della parete Est del Monte Rosa. Essa è ricchissima d'acqua ed è attraversata dal torrente Anza le cui acque derivano direttamente dal ghiacciaio del Belvedere. Particolarmente adatta ad essere frequentata dalle famiglie, da decenni Macugnaga è centro turistico di livello internazionale sia per quanto riguarda gli sport invernali che per le attività escursionistiche estive. Per i primi sono famosi gli impianti di risalita del Belvedere (2000 m sul livello del mare) e del Monte Moro con piste adatte sia a sciatori principianti che ai più esperti. Il Monte Moro, raggiungendo una quota di quasi 3000 metri, consente di praticare lo sci anche in stagione primaverile avanzata. Durante l'estate, anche grazie alla possibilità di utilizzare gli impianti di risalita, si possono visitare luoghi panoramici incantevoli e praticare il trekking, la mountain bike e il parapendio. Il paese è molto ben organizzato dal punto di vista turistico ricettivo essendovi alberghi, ristoranti, bed & breakfast, appartamenti e negozi di vario tipo. Centro abitato di origini antiche, risalenti al tredicesimo secolo Macugnaga è anche molto interessante per gli esempi di architettura Walser ben conservati e il relativo museo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 211, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 211, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 88.000,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.

Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

- 1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
 - ubicazione,
 - utilizzo prevalente del suolo nella zona,
 - presenza o meno a parcheggi,
 - presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)
- 2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
 - dimensioni,

- età,
 - stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
 - esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
 - esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
 - esposizione solare,
 - vista offerta agli utenti,
 - estetica,
 - presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
 - distribuzione interna e dimensioni dei locali,
- tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 110'000,00 €.
- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 80,00 %
- Valore di stima 88'000,00 €
- Valore della quota in vendita = $40'000,00 \times 100,00\% = 88'000,00 \text{ €}$
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 400,25 €), categoria catastale A/3:
 - prima casa: $400,25 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 46'228,88$
 - Valore della quota in vendita = $46'228,88 \times 100,00\% = 46'228,88 \text{ €}$
 - non prima casa: $400,25 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 50'431,50$
 - Valore della quota in vendita = $50'431,50 \times 100,00\% = 50'431,50 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Macugnaga (VB) - Via Chiesa Vecchia n°4, piano T	54,18 mq	1.624,22 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00

Valore di stima: € 88.000,00

Valore finale di stima: € 88.000,00

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Stalla ubicata a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21

Vecchia stalla disposta al piano terra e al piano primo di un aggregato di edifici del centro storico del Comune di Belgirate, con annesso portico. Adiacente la Via IV Novembre, la sua sagoma planimetrica è rettangolare ed il lato maggiore è interamente affacciato sul cortile comune ad un'altra unità immobiliare, pure oggetto della presente procedura. Detto cortile è a sua volta direttamente confinante con in un tratto in curva della via IV Novembre, alla quale si accede tramite un cancello piuttosto stretto e in un punto in cui la visibilità della strada è particolarmente scarsa. Uno dei lati corti confina ancora con la stessa pubblica via mentre gli altri sono a confine con altre unità immobiliari. Al di sopra della parte destinata a stalla è pure presente un piano soppalcato usato come fienile di altezza interna piuttosto limitata, raggiungibile tramite scala a pioli. La posizione centrale dell'immobile è rilevante da un punto di vista della viabilità essendo distante poche decine di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 19, Sub. 6, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 19, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 19, Sub. 5, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali, tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.

- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 23'000,00 €.

- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 55,55 %

- Valore di stima 16'000,00 €

- Valore della quota in vendita = $16'000,00 \times 50,00\% = 8'000,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 144,09 €), categoria catastale C/6:

- prima casa: $144,09 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 16'642,40$

- Valore della quota in vendita = $16'642,40 \times 50,00\% = 8'321,20 \text{ €}$

- non prima casa: $144,09 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 18'155,34$

- Valore della quota in vendita = $18'155,34 \times 50,00\% = 9'077,67 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Stalla Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21	41,27 mq	387,69 €/mq	€ 16.000,00	50,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 8.000,00

Valore di stima: € 8.000,00

Valore finale di stima: € 8.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°6, Via Mazzini n°27. Il bene oggetto di pignoramento è censito a Catasto Urbano con un solo identificativo: Foglio 4, Particella 43. Il mappale Terreni ad esso correlato (vedi visura) è Foglio 4 Particella 43. Sulla scheda catastale è compreso, oltre all'unità immobiliare insistente sulla particella 43 del Catasto Terreni, anche il pian terreno di un edificio che insiste sulla particella 19 del medesimo foglio a diverse decine di metri dalla prima. Per il duplice proposito di regolarizzare la situazione catastale in essere da un lato e di rendere più appetibile la vendita dei beni, si procederà alla divisione dell'unità in due parti, la prima comprendente tutto quanto insistente sulla Particella 43 e la seconda quanto compreso sulla 19. Il presente lotto considererà i beni insistenti sulla Particella 43. Appartamento compreso in un aggregato di edifici del centro storico disposto su sei livelli con pian terreno destinato a cantina, soprastanti locali abitativi al primo, secondo terzo e quarto piano, e soffitta al quinto piano sottotetto. La sua sagoma planimetrica è ad L ed è inserito in un aggregato di edifici del centro storico. Per quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, i locali sono camere da letto e servizi igienici collegati verticalmente da una scala disposta in posizione centrale rispetto ai due lati della L.

L'appartamento dista pochi metri dal litorale del Lago Maggiore e al pian terreno dispone di due accessi distinti e indipendenti dalla Via Mazzini (S.S. del Sempione), civico n°27 e dalla via IV Novembre, civico n°6. L'immobile è direttamente confinante con la Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 43, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 43, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 19, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Fg. 4 Part. 21/7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.

Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 280'000,00 €.
- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 14,29 %
- Valore di stima 40'000,00 €
- Valore della quota in vendita = 40'000,00 x 50,00% = 20'000,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 418,33 €), categoria catastale A/4:
- prima casa: 418,33 € x 1,05 x 110 = € 48'317,12
- Valore della quota in vendita = 48'317,12 x 50,00% = 24'128,56 €

- non prima casa: 418,33 € x 1,05 x 120 = € 52'709,58
- Valore della quota in vendita = 52'709,58 x 50,00% = 26'354,79 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°6, Via Mazzini n°27	186,69 mq	214,26 €/mq	€ 40.000,00	50,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

Valore finale di stima: € 20.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21
Il bene oggetto di pignoramento è censito a Catasto Urbano con un solo identificativo: Foglio 4, Particella 43. Il mappale Terreni ad esso correlato (vedi visura) è Foglio 4 Particella 43. Sulla scheda catastale è compresa, oltre all'unità immobiliare insistente sulla particella 43 del Catasto Terreni, anche il pian terreno di un edificio che insiste sulla particella 19 del medesimo foglio a diverse decine di metri dalla prima. Per il duplice proposito di regolarizzare la situazione catastale in essere da un lato e di rendere più appetibile la vendita dei beni, si procederà alla divisione dell'unità in due parti, la prima comprendente tutto quanto insistente sulla Particella 43 e la seconda quanto compreso sulla 19. Il presente lotto considererà i beni insistenti sulla Particella 19, ossia la cantina in Via IV Novembre n°21. Cantina al pian terreno di un edificio di civile abitazione a due piani compresa in un aggregato di edifici del centro storico. Essa è composta da due locali contigui ed è raggiungibile dall'area cortilizia comune di cui al Bene n°1 della presente procedura (Particella 19 Sub. 1 del Foglio 4) oppure da un portone (non carrabile) attraverso androne di altra proprietà dalla vicina Via G. Conelli. Si precisa che l'accesso dall'area cortilizia avviene tramite un cancello di limitate dimensioni sulla via IV novembre, in un tratto in curva. La posizione centrale dell'immobile è rilevante da un punto di vista della viabilità essendo distante poche decine di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello

svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 19, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Fg. 4 Part. 21/7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 19, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali, tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 26'000,00 €.

- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 69,23 %

- Valore di stima 18'000,00 €

- Valore della quota in vendita = $18'000,00 \times 50,00\% = 9'000,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 117,70 €), categoria catastale C/2:

- prima casa: $117,70 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 13'594,35$

- Valore della quota in vendita = $13'594,35 \times 50,00\% = 6'797,18 \text{ €}$

- non prima casa: $117,70 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 14'830,20$
- Valore della quota in vendita = $14'830,20 \times 50,00\% = 7'415,10 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Belgirate (VB) - Via IV Novembre n°21	68,66 mq	262,16 €/mq	€ 18.000,00	50,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

Valore di stima: € 9.000,00

Valore finale di stima: € 9.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via Gaetano Bianchi n°5
Appartamento compreso in un aggregato di edifici del centro storico disposto su tre livelli. Il pian terreno comprende tre vani cantina consecutivi destinati a cantina. Al piano primo, raggiungibile tramite una scala interna, sono presenti una camera comunicante con un loggiato aperto dal quale si accede alla cucina e alla scala che conduce al secondo piano. Qui è presente unicamente una camera da letto. La sua sagoma planimetrica è pressoché rettangolare. L'appartamento dista pochi metri dal litorale del Lago Maggiore. La posizione centrale dell'immobile è rilevante da un punto di vista della viabilità essendo distante poche decine di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 126, Sub. 1, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 126, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 16.666,66

Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.

Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di immobili simili (condizioni normali): 165'000,00 €.
- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 15,15 %
- Valore di stima 25'000,00 €
- Valore della quota in vendita = $25'000,00 \times 66,66\% = 16'666,66 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 0,00 €), categoria catastale F/2:

- prima casa = € 0,00

- Valore della quota in vendita = $0,00 \times 66,66\% = 0,00 \text{ €}$

- non prima casa = € 0,00

- Valore della quota in vendita = $0,00 \times 66,66\% = 0,00 \text{ €}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Belgirate (VB) - Via Gaetano Bianchi n°5	109,26 mq	228,81 €/mq	€ 25.000,00	66,67%	€ 16.666,66
Valore di stima:					€ 16.666,66



Valore di stima: € 16.666,66

Valore finale di stima: € 16.666,66



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno boscoso disetaneo e misto a poche decine di metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Lungo il confine Nord, in un angusto avvallamento del terreno, è presente un piccolo corso d'acqua a regime torrentizio. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i fondi interposti uno è di proprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora. Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 389, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 600,00

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

- 1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile
 - la salubrità dell'aria;
 - la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
 - il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);

- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)

- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 1'600,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 56,25 %
- Valore di stima 900,00 €.
- Valore della quota in vendita $900 \text{ €} \times 66,66\% = 600,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,29 €)

Terreno agricolo: $0,29 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = \text{€ } 32,63$.

- Valore della quota in vendita $32,63 \text{ €} \times 66,66\% = 21,75 \text{ €}$

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno boscoso disetaneo e misto lungo il sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica irregolare che può essere descritta come l'insieme di una parte approssimativamente trapezia a Sud alla quale è collegata una lunga e stretta fascia rettangolare che si estende verso Nord. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Tutto il lato lungo il confine Ovest, confina direttamente e alla medesima quota con la strada pubblica. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo.

Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 390, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 733,33

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada,

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 1'800,00 €.

- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 61,11 %

- Valore di stima 1'100,00 €.

- Valore della quota in vendita $1'100 \text{ €} \times 66,66\% = 733,33 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 3,29 €)

Terreno agricolo: $3,29 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 370,13.$

- Valore della quota in vendita $370,13 \text{ €} \times 66,66\% = 246,75 \text{ €}$

• **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno boscoso disetaneo e misto a poche decine metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica irregolare che può essere descritta come un rettangolo piuttosto compatto con un piccolo intaglio pure rettangolare nell'angolo Sud Ovest. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i fondi interposti uno è di comproprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora. Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 392, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 2.733,33

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,

- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 6'600,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 62,12 %
- Valore di stima 4'100,00 €.
- Valore della quota in vendita $4'100 \text{ €} \times 66,66\% = 2'733,33 \text{ €}$
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 3,29 €)
Terreno agricolo: $12,16 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 1'368,00 \text{ €}$
- Valore della quota in vendita $1'368,00 \text{ €} \times 66,66\% = 912,00 \text{ €}$

• **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno edificabile boscoso disetaneo e misto a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Lungo il confine Nord, in un angusto avvallamento del terreno, è presente un piccolo corso d'acqua a regime torrentizio. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i quattro fondi interposti due sono di proprietà degli esecutati e compresi nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora. Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto

dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 394, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 66.666,67

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada,

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 105'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 95,24 %
- Valore di stima 100'000,00 €.
- Valore della quota in vendita $100'000 \text{ €} \times 66,66\% = 66'666,67 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 5,57 €)

Terreno agricolo: $5,57 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 626,63 \text{ €}$.

- Valore della quota in vendita $626,63 \text{ €} \times 66,66\% = 417,75 \text{ €}$

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno edificabile boscoso disetaneo e misto a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Nella porzione Nord del fondo è stato costruito un piccolo fabbricato per usi agricoli con un piccolo recinto. Il pendio collinare

su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Lungo il confine Nord, in un angusto avvallamento del terreno, è presente un piccolo corso d'acqua a regime torrentizio. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i tre fondi interposti uno è di proprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 1235, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 1235, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 1236, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 54.666,67

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,

- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada,
Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 102'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 80,39 %
- Valore di stima 82'000,00 €.
- Valore della quota in vendita $82'000 \text{ €} \times 66,66\% = 54'666,67 \text{ €}$
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 5,57 €)
Terreno agricolo: $5,36 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 603,00 \text{ €}$
- Valore della quota in vendita $603,00 \text{ €} \times 66,66\% = 402,00 \text{ €}$

• **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno edificabile a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Su di esso è presente un vecchio fabbricato diruto. Il pendio collinare su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché rettangolare molto allungata ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i tre fondi interposti uno è di proprietà degli esecutati e compreso nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 396, Qualità FABBRICATO DIRUTO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 2.466,67

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti

criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada,

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 3'900,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 94,87 %
- Valore di stima 3'700,00 €.
- Valore della quota in vendita $3'700 \text{ €} \times 66,66\% = 2'466,67 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, fabbricato diruto, reddito dominicale: 0,00 €)

Terreno agricolo: $0,00 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = \text{€ } 0,00$.

- Valore della quota in vendita $0,00 \text{ €} \times 66,66\% = 0,00 \text{ €}$

• **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno edificabile a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Su di esso è presente un vecchio fabbricato diruto. Il pendio collinare su cui giace è sensibilmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché rettangolare allungata ed è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. I due fondi interposti sono di terza proprietà. Unico accesso attualmente presente è un passaggio pedonale comune ai fondi frontisti. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per

quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 397, Qualità FABBRICATO DIRUTO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 5.666,67

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada,

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 8'900,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 95,51 %
- Valore di stima 8'500,00 €.
- Valore della quota in vendita $8'500 \text{ €} \times 66,66\% = 5'666,67 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, fabbricato diruto, reddito dominicale: 0,00 €)
- Terreno agricolo: $0,00 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = \text{€ } 0,00$.
- Valore della quota in vendita $0,00 \text{ €} \times 66,66\% = 0,00 \text{ €}$

• **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno boscoso disetaneo e misto a confine con il sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica irregolare ma compatta. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Tutto il lato lungo il confine con la strada è a quota sensibilmente inferiore rispetto ad essa. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 520, Qualità Frutteto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 600,00

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

- 1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile
 - la salubrità dell'aria;
 - la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
 - il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
 - la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua,

aridità)

- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 1'800,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 50,00 %
- Valore di stima 900,00 €.
- Valore della quota in vendita $900 \text{ €} \times 66,66\% = 600,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 4,52 €)

Terreno agricolo: $4,52 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = \text{€ } 508,50$.

- Valore della quota in vendita $508,50 \text{ €} \times 66,66\% = 339,00 \text{ €}$

• **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno boscoso disetaneo e misto a pochi metri dal sedime stradale della Via Panorama, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. Il fondo non è direttamente accessibile dalla strada. Tra i fondi interposti tre sono di proprietà degli esecutati e compresi nella presente procedura nonché nel presente lotto di vendita. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali

quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 530, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 533,33

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona.

Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di collina, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- la natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)

- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
- la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi);
- presenza o meno di un fabbricato rurale,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive,
- l'accessibilità diretta o meno dalla strada.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel territorio del Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

- Valore medio di beni immobili simili: 1'300,00 €.

- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 61,54 %

- Valore di stima 800,00 €.

- Valore della quota in vendita $800 \text{ €} \times 66,66\% = 533,33 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 1,91 €)

Terreno agricolo: $1,91 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = \text{€} 214,88$.

- Valore della quota in vendita $214,88 \text{ €} \times 66,66\% = 143,25 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	460,00 mq	1,96 €/mq	€ 900,00	66,67%	€ 600,00
Bene N° 7 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	580,00 mq	1,90 €/mq	€ 1.100,00	66,67%	€ 733,33
Bene N° 8 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	2140,00 mq	1,92 €/mq	€ 4.100,00	66,67%	€ 2.733,33
Bene N° 9 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	980,00 mq	102,04 €/mq	€ 100.000,00	66,67%	€ 66.666,67
Bene N° 10 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	970,00 mq	84,54 €/mq	€ 82.000,00	66,67%	€ 54.666,67
Bene N° 11 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	37,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.700,00	66,67%	€ 2.466,67
Bene N° 12 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	84,00 mq	101,19 €/mq	€ 8.500,00	66,67%	€ 5.666,67
Bene N° 13 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	530,00 mq	1,70 €/mq	€ 900,00	66,67%	€ 600,00
Bene N° 14 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	410,00 mq	1,95 €/mq	€ 800,00	66,67%	€ 533,33
Valore di stima:					€ 134.666,67

Valore di stima: € 134.666,67

Valore finale di stima: € 134.666,67

LOTTO 7

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.
Terreno completamente occupato dal sedime stradale della Via Panorama, dalle relative opere strutturali, accessorie ed i relativi sottoservizi, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha forma geometrica pressoché trapezia. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. La posizione a monte

dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 767, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

E' già stato precisato che la presente particella, facente parte della Via Panorama, è classificata dal P.R.G.C. del Comune di Belgirate come strada di tipo "S3". Si tratta di strada comunale e come tale appartiene al demanio ossia al patrimonio indisponibile del Comune di Belgirate. Oggi la strada è aperta al traffico veicolare da oltre 25 anni ma non vennero mai perfezionate le pratiche preliminari (o successive) alla realizzazione con le trascrizioni ai Registri Immobiliari, le volture al catasto e gli aggiornamenti della mappa.

Esistono casi, abbastanza rari, in cui una strada appartenente al demanio può essere oggetto di sdemanializzazione. Questa procedura può essere attivata quale conseguenza della cessazione della destinazione del bene al passaggio pubblico, oppure in virtù di atti o fatti, univoci ed incompatibili con la volontà di conservare quella destinazione. In ogni caso può essere dichiarata solo mediante atto ad hoc da parte del Comune. Successivamente al completamento della procedura il bene ridiventa un bene patrimoniale che può essere commerciabile.

Al momento, la Via Panorama è un'importante via di comunicazione tra il centro abitato di Belgirate e il vicino centro abitato di Calogna e non appaiono per niente concretizzabili le condizioni per una sdemanializzazione.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.

Terreno completamente occupato dal sedime stradale della Via Panorama, dalle relative opere strutturali, accessorie ed i relativi sottoservizi, a monte del centro storico del Comune di Belgirate. Il pendio collinare su cui giace è notevolmente inclinato. Esso ha la forma geometrica di un parallelogramma. Il fondo è in posizione dominante rispetto all'abitato, in una zona urbanizzata in via di antropizzazione già dai primi anni 2000. La posizione a monte dell'abitato è rilevante per quanto riguarda la vista panoramica. Esso dista qualche centinaio di metri dalla Strada Statale del Sempione. Da essa è rapidamente raggiungibile l'Autostrada A26 dei Trafori all'altezza dello svincolo di Baveno. Anche il lago Maggiore è a poche decine di metri. La cima del Mottarone con le sue attrazioni, è comodamente raggiungibile in auto in poco più di mezz'ora, Stresa si trova a circa sei chilometri mentre Verbania a circa venti. Belgirate conta circa 550 abitanti ed è situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore, ad un'altitudine di 200 m sul livello del mare. Particolarmente ospitale e tranquilla, è da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica, adatta alle famiglie, disponendo di servizi pubblici quali farmacie, l'ufficio postale e attività ricettive quali alberghi, bed & breakfast, appartamenti

in affitto, il porto turistico, la passeggiata del lungo lago, le spiagge con le relative attrezzature balneari, aree ludiche per bambini e negozi di vario tipo. Essa è inoltre servita da autolinee, dalle ferrovie e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Si rammenta anche la vicinanza a bellezze naturali e culturali quali le famose isole Borromee. Allontanandosi dalla fascia litoranea, il territorio si trasforma rapidamente in un versante roccioso talvolta decisamente inclinato. Le vecchie strade che un tempo portavano ai vicini paesi di Magognino, Calogna e Comnago, nonché alle campagne a monte del paese, consentono agli appassionati escursioni in mountain bike e bellissime passeggiate con l'incantevole scenario panoramico del Lago Maggiore visto dall'alto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 792, Qualità Frutteto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

E' già stato precisato che la presente particella, facente parte della Via Panorama, è classificata dal P.R.G.C. del Comune di Belgirate come strada di tipo "S3". Si tratta di strada comunale e come tale appartiene al demanio ossia al patrimonio indisponibile del Comune di Belgirate. Oggi la strada è aperta al traffico veicolare da oltre 25 anni ma non vennero mai perfezionate le pratiche preliminari (o successive) alla realizzazione con le trascrizioni ai Registri Immobiliari, le vulture al catasto e gli aggiornamenti della mappa.

Esistono casi, abbastanza rari, in cui una strada appartenente al demanio può essere oggetto di sdemanializzazione. Questa procedura può essere attivata quale conseguenza della cessazione della destinazione del bene al passaggio pubblico, oppure in virtù di atti o fatti, univoci ed incompatibili con la volontà di conservare quella destinazione. In ogni caso può essere dichiarata solo mediante atto ad hoc da parte del Comune. Successivamente al completamento della procedura il bene ridiventa un bene patrimoniale che può essere commerciabile.

Al momento, la Via Panorama è un'importante via di comunicazione tra il centro abitato di Belgirate e il vicino centro abitato di Calogna e non appaiono per niente concretizzabili le condizioni per una sdemanializzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	140,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	66,67%	€ 0,00
Bene N° 16 - Terreno Belgirate (VB) - Via Panorama s.n.c.	140,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	66,67%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

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.

Nebbiuno, li 20/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Riboni Renzo