

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2025 del R.G.E.®

promossa da

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

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	6
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18

Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Lotto 3 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
Lotto 4 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	28
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	28
Titolarità.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	28
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	28
Confini .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	29
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	29
Consistenza .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	29
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	29
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	30
Dati Catastali.....	30

<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	30
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	31
Stato conservativo.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	31
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
<b>INTERO LOTTO</b> .....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	32
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	32
Stato di occupazione.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	33
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
<b>INTERO LOTTO</b> .....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
<b>INTERO LOTTO</b> .....	34
Normativa urbanistica.....	36
<b>INTERO LOTTO</b> .....	36
Regolarità edilizia.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	36
<b>Bene N° 5</b> - cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
<b>INTERO LOTTO</b> .....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	40
<b>Lotto 4</b> .....	41



## INCARICO

In data 23/07/2025, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Benedetto Croce, 15 - 28845 - Domodossola (VB), email gianlucasuppa@gmail.com, PEC gianluca.suppa@geopec.it, Tel. 340 8223716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 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 Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A
- **Bene N° 4** - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A
- **Bene N° 5** - Cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

Appartamento ubicato al piano primo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, wc, bagno, n. 2 camere, balcone e terrazzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

Appartamento ubicato al piano terra composto da: zona giorno, disimpegno, bagno, camera, terrazzo e vano caldaia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

---

Negoziato ubicato al piano primo composto da: terrazzo, sala espositiva, wc, n. 2 uffici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

---

Discoteca ubicata al piano terra composta da: ingresso, spogliatoio, guardaroba, sala da ballo, bar, dispensa, deposito, locale caldaia, ufficio, n. 7 wc, disimpegno, locale comandi elettrici e locale cabina motori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

---

Cabina elettrica al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 24, 33, strada.

Catasto Fabbricati: subalterni 5, 7.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	primo
terrazzo	7,00 mq	7,00 mq	0,4	2,80 mq	0,00 m	primo
appartamento	125,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	2,70 m	primo
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	, nato a 0	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 15/01/1996 al 05/11/2025	, nato a , Proprietà 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 55, Part. 25 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.77
Dal 24/10/2025 al 05/11/2025		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 426,08 Piano 1
Dal 09/11/2025 al 24/10/2025	, nato a	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 426,08 Piano 1

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	25	6		A2	2	5,5 vani	142 mq	426,08 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	25				ENTE URBANO		00.08.77 mq				

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di variazione catastale la planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della

vigente normativa.

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

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nell'Attestazione Urbanistica rilasciata in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: latero-cemento

### UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: muratura
- serramenti esterni: legno doppio vetro con scuri a tapparelle
- portone ingresso: legno
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e cucina rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o simili)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, laminato o simili
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet con rubinetteria in acciaio
- wc: water e doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia centralizzata con subalterno 8
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,70 m

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Occupato dal debitore con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	21/03/1972	16700	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	02/05/1972	2050	1771	
Dal 05/12/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	05/12/1972	18233	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	19/01/1973	930	890	
Dal 08/07/1975 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	08/07/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	29/07/1975	4755	4478	

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 16/09/2008  
Reg. gen. 11417 - Reg. part. 1614  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 56.000,00  
Interessi: € 44.800,00  
Percentuale interessi: 6,31 %  
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 10/09/2008  
N° repertorio: 14491  
N° raccolta: 6889
- **ipoteca amministrativa** derivante da ipotecato della riscossione  
Iscritto a Verbania il 02/10/2019  
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 1155  
Quota: 1/1  
Importo: € 526.791,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 263.395,63  
Rogante: Agenzia delle entrate riscossione  
Data: 02/10/2019  
N° repertorio: 7745765  
N° raccolta: 13819
- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 10/08/2020  
Reg. gen. 6990 - Reg. part. 833  
Quota: 1/1  
Importo: € 361.519,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.759,91  
Rogante: Notaio Bertoli Giancarlo  
Data: 05/09/2000  
N° repertorio: 115763  
N° raccolta: 18531
- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 09/05/2025  
Reg. gen. 5344 - Reg. part. 623  
Quota: 1/1  
Importo: € 122.215,96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 61.107,98  
Rogante: Agenzia delle entrate riscossione  
Data: 06/05/2025  
N° repertorio: 961  
N° raccolta: 13825

#### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 18/06/2025  
Reg. gen. 6960 - Reg. part. 5780  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Attrezzature commerciali esistenti" normato dall'articolo 3.4.1 delle NTA.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza edilizia n. 592 del 12-12-1972
- 2) Licenza edilizia n. 17 del 29-3-1974
- 3) Licenza edilizia n. 90 del 27-7-1976
- 4) Concessione di costruzione n. 49 del 14-11-1984
- 5) DIA n. 2 del 12-1-2009
- 6) DIA n. 50 del 20-8-2009
- 7) DIA n. 16 del 17-3-2010
- 8) CIL n. 2 del 22-2-2017

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

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

Non si può dare la conformità urbanistica in quanto ci sono tramezze non corrispondenti con le licenze edilizie. Al fine di ottenere la conformità urbanistica si dovrà eseguire una CILA in sanatoria per opere interne, si stima un costo di 2.500,00 € (onere detratto nel capitolo "stima").

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 24, 33, strada.

Catasto Fabbricati: subalterni 4, 7.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vano caldaia	1,00 mq	1,00 mq	0,15	0,15 mq	0,00 m	terra
terrazzo	6,00 mq	8,00 mq	0,4	3,20 mq	0,00 m	terra
appartamento	45,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/10/2025	, nato a 0	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 180,76 Piano T
Dal 15/01/1996 al 05/11/2025	, nato a 0	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 55, Part. 25 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.77
Dal 22/10/2025 al 05/11/2025	, na	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 154,94 Piano T

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	25	8		A3	2	3 vani	54 mq	154,94 €	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	
55	25				ENTE URBANO		00.08.77 mq				

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di variazione catastale la planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

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

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nell'Attestazione Urbanistica rilasciata in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: latero-cemento

### UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: muratura
- serramenti esterni: legno doppio vetro con scuri a tapparelle
- portone ingresso: legno
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e cucina rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet, doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia centralizzata con subalterno 6
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,70 m

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	21/03/1972	16700	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	02/05/1972	2050	1771	
Dal 05/12/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	05/12/1972	18233	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	19/01/1973	930	890	
Dal 08/07/1975 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	08/07/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	29/07/1975	4755	4478	

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 16/09/2008  
Reg. gen. 11417 - Reg. part. 1614  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 56.000,00  
Interessi: € 44.800,00  
Percentuale interessi: 6,31 %  
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
Data: 10/09/2008  
N° repertorio: 14491  
N° raccolta: 6889
- **ipoteca amministrativa** derivante da ipotecato della riscossione  
Iscritto a Verbania il 02/10/2019  
Reg. gen. 10447 - Reg. part. 1155  
Quota: 1/1  
Importo: € 526.791,26  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 263.395,63  
Rogante: Agenzia delle entrate riscossione  
Data: 02/10/2019  
N° repertorio: 7745765  
N° raccolta: 13819
- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 10/08/2020  
Reg. gen. 6990 - Reg. part. 833  
Quota: 1/1  
Importo: € 361.519,83  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.759,91  
Rogante: Notaio Bertoli Giancarlo  
Data: 05/09/2000  
N° repertorio: 115763  
N° raccolta: 18531
- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 09/05/2025  
Reg. gen. 5344 - Reg. part. 623  
Quota: 1/1  
Importo: € 122.215,96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 61.107,98  
Rogante: Agenzia delle entrate riscossione  
Data: 06/05/2025  
N° repertorio: 961  
N° raccolta: 13825

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 18/06/2025  
Reg. gen. 6960 - Reg. part. 5780  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Attrezzature commerciali esistenti" normato dall'articolo 3.4.1 delle NTA.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza edilizia n. 592 del 12-12-1972
- 2) Licenza edilizia n. 17 del 29-3-1974
- 3) Licenza edilizia n. 90 del 27-7-1976
- 4) Concessione di costruzione n. 49 del 14-11-1984
- 5) DIA n. 2 del 12-1-2009
- 6) DIA n. 50 del 20-8-2009
- 7) DIA n. 16 del 17-3-2010
- 8) CIL n. 2 del 22-2-2017

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

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

Non si può dare la conformità urbanistica in quanto ci sono tramezze non corrispondenti, in particolare non esiste la tramezza che divide la dispensa dalla zona giorno. Al fine di ottenere la conformità urbanistica si dovrà eseguire una CILA in sanatoria per opere interne, si stima un costo di 2.500,00 € (onere detratto nel capitolo "stima").

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

### CONFINI

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 24, 33, strada.

Catasto Fabbricati: subalterni 6, 7.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terrazzo	211,00 mq	211,00 mq	0,4	84,40 mq	0,00 m	primo
negozio ed accessori	540,00 mq	597,00 mq	1	597,00 mq	2,70 m	primo
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>681,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1996 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 55, Part. 25 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.77

Dal 14/06/1996 al 24/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 7.178,75 Piano 1
Dal 24/07/2003 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 3.862,00 Piano 1
Dal 30/03/2004 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 4.247,00 Piano 1

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	25	5		D8				4247 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	25				ENTE URBANO		00.08.77 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria in atti, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Si precisa che le pareti non arrivano a soffitto e vengono considerate come mobili/da arredo.

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

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nell'Attestazione Urbanistica rilasciata in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: latero-cemento

### UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: muratura/cartongesso
- serramenti esterni: alluminio doppio vetro
- portone ingresso: alluminio
- porte interne: legno tamburato/alluminio
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, laminato o similari
- bagno: dotato di lavabo e water con rubinetteria in acciaio
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,70 m

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Viene citato il contratto di locazione commerciale di anni 6 (con tacito rinnovo di altri 6 anni e disdetta di almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione). La locazione decorrerà dal 01/10/2025 e terminerà il 01/09/2031. Il corrispettivo è di 6.000,00 € annui da pagarsi in rate mensili anticipate di 500,00€ entro 5° giorno di ogni mese e non oltre 30 giorni da tale data. Suddetto canone come accordi fra le parti, sarà aggiornato dal LOCATORE in base agli indici ISTAT solamente dopo 24 mesi, a partire dal terzo anno di locazione e sarà aggiornato nella misura del 75% rispetto all'aumento ISTAT annuale.

Il suddetto canone però, come accordi fra le parti, sarà scontato dal LOCATORE portandolo alla cifra di euro 50,00 mensili per la durata del primo anno di affitto, questo per permettere al conduttore di procedere con dei lavori per rendere il locale idoneo alla propria attività.

Suddetto canone si intenderà rinegoziato qualora il locale non servisse più al conduttore come magazzino, ma nel caso lo stesso sviluppasse una nuova attività.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	21/03/1972	16700	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	02/05/1972	2050	1771	
Dal 05/12/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	05/12/1972	18233	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	19/01/1973	930	890	
Dal 08/07/1975 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	08/07/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	29/07/1975	4755	4478	

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 16/09/2008

Reg. gen. 11417 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 100.800,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.000,00

Interessi: € 44.800,00

Percentuale interessi: 6,31 %

Rogante: Notaio Stefania Scalabrini

Data: 10/09/2008

N° repertorio: 14491

N° raccolta: 6889

- **ipoteca amministrativa** derivante da ipotecato della riscossione

Iscritto a Verbania il 02/10/2019

Reg. gen. 10447 - Reg. part. 1155

Quota: 1/1

Importo: € 526.791,26

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 263.395,63

Rogante: Agenzia delle entrate riscossione

Data: 02/10/2019

N° repertorio: 7745765

N° raccolta: 13819

- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 10/08/2020

Reg. gen. 6990 - Reg. part. 833

Quota: 1/1

Importo: € 361.519,83

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.759,91

Rogante: Notaio Bertoli Giancarlo

Data: 05/09/2000

N° repertorio: 115763

N° raccolta: 18531

- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 09/05/2025

Reg. gen. 5344 - Reg. part. 623

Quota: 1/1

Importo: € 122.215,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.107,98

Rogante: Agenzia delle entrate riscossione

Data: 06/05/2025

N° repertorio: 961  
N° raccolta: 13825

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 18/06/2025

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 5780

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### Oneri di cancellazione

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

Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Attrezzature commerciali esistenti" normato dall'articolo 3.4.1 delle NTA.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza edilizia n. 592 del 12-12-1972
- 2) Licenza edilizia n. 17 del 29-3-1974
- 3) Licenza edilizia n. 90 del 27-7-1976
- 4) Concessione di costruzione n. 49 del 14-11-1984
- 5) DIA n. 2 del 12-1-2009
- 6) DIA n. 50 del 20-8-2009
- 7) DIA n. 16 del 17-3-2010
- 8) CIL n. 2 del 22-2-2017

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.

Si precisa che le pareti non arrivano a soffitto e vengono considerate come mobili/da arredo.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A
- **Bene N° 5** - Cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

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

#### **BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

#### **BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

## CONFINI

### BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 24, 33, strada.

Catasto Fabbricati: subalterni 7, 8.

### BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 24, 33, strada.

## CONSISTENZA

### BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
discoteca ed accessori	750,00 mq	805,00 mq	1	805,00 mq	0,00 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				805,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

### BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
centrale termica	6,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	0,00 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				3,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/01/1996 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 55, Part. 25 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.77
Dal 14/06/1996 al 24/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 4 Categoria D3 Rendita € 10.019,26

		Piano T
Dal 24/07/2003 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 4 Categoria D3 Rendita € 5.470,00 Piano T
Dal 30/03/2004 al 28/09/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 4 Categoria D3 Rendita € 6.265,00 Piano T
Dal 28/09/2004 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 25, Sub. 4 Categoria D3 Rendita € 6.296,00 Piano T

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

**BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1994 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 26, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 103,29 Piano T
Dal 15/01/1996 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 55, Part. 26 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.03

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

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	25	4		D3				6296 €	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	
55	25				ENTE URBANO		00.08.77 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastali in atti corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

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

### **BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	26	2		D1				103,29 €	T	

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	26				ENTE URBANO		00.26.03 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

La planimetria in atti corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

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

### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

L'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo.

**BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBIKATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N.**

1/A

L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo.

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

**INTERO LOTTO**

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nell'Attestazione Urbanistica rilasciata in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 4 - DISCOTECA UBIKATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

**GENERALI**

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: latero-cemento

**UNITA' IMMOBILIARE**

- tramezzature divisorie: muratura/cartongesso
- serramenti esterni: alluminio doppio vetro
- portone ingresso: legno/alluminio
- porte interne: legno tamburato/alluminio
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o simili)
- pavimentazioni interne: moquette, piastrelle di ceramica o simili
- wc: water e lavabo (ove presente) con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia e robur
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

**BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBIKATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N.**

1/A

**GENERALI**

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte comune
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato
- murature perimetrali: cemento prefabbricato
- manto di copertura: cemento armato

**UNITA' IMMOBILIARE**

- portone ingresso: metallo

- pavimentazioni interne: battuto cemento
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

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

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Viene citato il contratto di locazione commerciale di anni 6 (con tacito rinnovo di altri 6 anni e disdetta di almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione). La locazione decorrerà dal 01/10/2025 e terminerà il 01/09/2031. Il corrispettivo è di 11.940,00 € annui da pagarsi in rate mensili anticipate di 995,00 € entro 5° giorno di ogni mese e non oltre 30 giorni da tale data. Suddetto canone come accordi fra le parti, sarà aggiornato dal LOCATORE in base agli indici ISTAT solamente dopo 24 mesi, a partire dal terzo anno di locazione e sarà aggiornato nella misura del 75% rispetto all'aumento ISTAT annuale.

**BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

Occupato dai contatori comuni delle varie unità dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

**INTERO LOTTO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	21/03/1972	16700	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	02/05/1972	2050	1771
Dal 05/12/1972 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo Bertoli	05/12/1972	18233	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/01/1973	930	890
Dal 08/07/1975 al 05/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giancarlo	08/07/1975		

ASTE GIUDIZIARIE®	Bertoli			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Verbania	29/07/1975	4755	4478

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiegco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### INTERO LOTTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 16/09/2008  
 Reg. gen. 11417 - Reg. part. 1614  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100.800,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 56.000,00  
 Interessi: € 44.800,00  
 Percentuale interessi: 6,31 %  
 Rogante: Notaio Stefania Scalabrini  
 Data: 10/09/2008  
 N° repertorio: 14491  
 N° raccolta: 6889
- **ipoteca amministrativa** derivante da ipotecato della riscossione  
 Iscritto a Verbania il 02/10/2019  
 Reg. gen. 10447 - Reg. part. 1155  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 526.791,26  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 263.395,63  
 Rogante: Agenzia delle entrate riscossione  
 Data: 02/10/2019

N° repertorio: 7745765

N° raccolta: 13819

- **ipoteca rinnovazione** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 10/08/2020

Reg. gen. 6990 - Reg. part. 833

Quota: 1/1

Importo: € 361.519,83

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.759,91

Rogante: Notaio Bertoli Giancarlo

Data: 05/09/2000

N° repertorio: 115763

N° raccolta: 18531

- **ipoteca amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 09/05/2025

Reg. gen. 5344 - Reg. part. 623

Quota: 1/1

Importo: € 122.215,96

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 61.107,98

Rogante: Agenzia delle entrate riscossione

Data: 06/05/2025

N° repertorio: 961

N° raccolta: 13825

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 18/06/2025

Reg. gen. 6960 - Reg. part. 5780

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

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

Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Tiecco Niccolo' di Perugia (PG) in data 2 luglio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 ottobre 2025 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

### INTERO LOTTO

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Attrezzature commerciali esistenti" normato dall'articolo 3.4.1 delle NTA.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 7 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

#### **BENE N° 4 - DISCOTECA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza edilizia n. 592 del 12-12-1972
- 2) Licenza edilizia n. 17 del 29-3-1974
- 3) Licenza edilizia n. 90 del 27-7-1976
- 4) Concessione di costruzione n. 49 del 14-11-1984
- 5) DIA n. 2 del 12-1-2009
- 6) DIA n. 50 del 20-8-2009
- 7) DIA n. 16 del 17-3-2010
- 8) CIL n. 2 del 22-2-2017

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

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

Non si può dare la conformità urbanistica in quanto ci sono tramezze non corrispondenti con le pratiche edilizie citate ed è presente un ampliamento nella parte sud corrispondente ai locali spogliatoio, ingresso, guardaroba e bar. Al fine di ottenere la conformità urbanistica si dovrà eseguire una CILA in sanatoria per opere interne, si stima un costo di 10.000,00 € (onere detratto nel capitolo "stima").

#### **BENE N° 5 - CABINA ELETTRICA UBICATA A PREMOSELLO-CHIOVENDA (VB) - VIA NAZIONALE N. 1/A**

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Licenza edilizia n. 592 del 12-12-1972
- 2) Licenza edilizia n. 17 del 29-3-1974

- 3) Licenza edilizia n. 90 del 27-7-1976
- 4) Concessione di costruzione n. 49 del 14-11-1984
- 5) DIA n. 2 del 12-1-2009
- 6) DIA n. 50 del 20-8-2009
- 7) DIA n. 16 del 17-3-2010
- 8) CIL n. 2 del 22-2-2017



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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.

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

##### **INTERO LOTTO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A

Appartamento ubicato al piano primo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, wc, bagno, n. 2 camere, balcone e terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 25, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 128.295,00

Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:

- prima casa  $426,08 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 49.212,24 \text{ €}$

- seconda casa  $426,08 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 53.686,08 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A	142,55 mq	900,00 €/mq	€ 128.295,00	100,00%	€ 128.295,00
				Valore di stima:	€ 128.295,00

Valore di stima: € 128.295,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	3.295,00	€

**Valore finale di stima: € 125.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A  
Appartamento ubicato al piano terra composto da: zona giorno, disimpegno, bagno, camera, terrazzo e vano caldaia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 25, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.915,00

Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:

- prima casa  $154,94 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 17.895,57 \text{ €}$

- seconda casa  $154,94 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 19.522,44 \text{ €}$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A	54,35 mq	900,00 €/mq	€ 48.915,00	100,00%	€ 48.915,00
				Valore di stima:	€ 48.915,00

Valore di stima: € 48.915,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	3.915,00	€

**Valore finale di stima: € 45.000,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A  
Negozio ubicato al piano primo composto da: terrazzo, sala espositiva, wc, n. 2 uffici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 25, Sub. 5, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 408.840,00  
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:  
4.247,00 € x 1,05 x 60 = 267.561,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A	681,40 mq	600,00 €/mq	€ 408.840,00	100,00%	€ 408.840,00
				Valore di stima:	€ 408.840,00

Valore di stima: € 408.840,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	8.840,00	€

**Valore finale di stima: € 400.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Discoteca ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A  
Discoteca ubicata al piano terra composta da: ingresso, spogliatoio, guardaroba, sala da ballo, bar, dispensa, deposito, locale caldaia, ufficio, n. 7 wc, disimpegno, locale comandi elettrici e locale cabina motori.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 25, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 25, Sub. 4, Categoria D3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 724.500,00  
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:  
 $6.296,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 49.212,24 \text{ €}$
- **Bene N° 5** - Cabina elettrica ubicata a Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A  
Cabina elettrica al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 26, Sub. 2, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 26, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.600,00  
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:  
 $103,29 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 6.507,27 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Discoteca Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A	805,00 mq	900,00 €/mq	€ 724.500,00	100,00%	€ 724.500,00
<b>Bene N° 5</b> - Cabina elettrica Premosello-Chiovenda (VB) - Via Nazionale n. 1/A	3,20 mq	500,00 €/mq	€ 1.600,00	100,00%	€ 1.600,00
				Valore di stima:	€ 726.100,00

Valore di stima: € 726.100,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	26.100,00	€

**Valore finale di stima: € 700.000,00**

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.

  
Domodossola, li 18/11/2025

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Geom. Suppa Gianluca**

**ELENCO ALLEGATI:**

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®