
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa.....	8
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469.....	9
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	9
Bene N° 6 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	9
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	9
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	10
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 844.....	10
Lotto 1.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	14
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis.....	22
Lotto 2.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469.....	23
Titolarità.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469.....	23
Confini.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469.....	24
Consistenza.....	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469.....	24

Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	25
Dati Catastali	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	26
Parti Comuni.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	30
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	30
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	32
Lotto 3.....	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini.....	33

Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali.....	35
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali	38
Lotto 4.....	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali	43
Lotto 5.....	44
Completezza documentazione ex art. 567	44
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	44
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	44
Titolarità	44
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	44
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	44
Confini.....	44

Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	44
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	44
Consistenza.....	45
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	45
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	45
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	46
Dati Catastali.....	46
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	46
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	47
Stato conservativo.....	47
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	47
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	47
Parti Comuni.....	48
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	48
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	48
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	48
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	49
Stato di occupazione.....	49
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	49
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	51
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	52
Normativa urbanistica.....	52
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	52
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	53
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10.....	53

Vincoli od oneri condominiali	54
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	54
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	54
Beni non lottizzati	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
Confini	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	55
Dati Catastali	56
Stato conservativo	57
Servitù, censo, livello, usi civici	57
Caratteristiche costruttive prevalenti	57
Stato di occupazione	57
Provenienze Ventennali	57
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	58
Regolarità edilizia	58
Stima / Formazione lotti	60
Lotto 1	61
Lotto 2	62
Lotto 3	63
Lotto 4	64
Lotto 5	65
Beni non lottizzati	66
Riserve e particolarità da segnalare	67

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 15/09/2022, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2022 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 Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
- **Bene N° 7** - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 844

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Unità residenziale composto da:

- cantina al piano interrato;
- disimpegno, cantina, lavanderia, portico al piano terra;
- ingresso, zona giorno, n. 2 camere, disimpegno, bagno al piano primo;
- area di corte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Autorimessa a servizio di fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Unità immobiliare adibita a magazzino.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Terreno con sovrastante porzione di tettoia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Unità immobiliare adibita a magazzino.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Unità residenziale composta da zona giorno, bagno, camera e ballatoio al piano primo.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

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 PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8
PARTICELLA 844**

Piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Catasto Terreni in un sol corpo dell'intera particella rustica 428: area pubblica, particelle 191, 233, 169, 193.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Catasto Terreni in un sol corpo dell'intera particella rustica 428: area pubblica, particelle 191, 233, 169, 193.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	22,00 mq	31,00 mq	0,20	6,20 mq	2,45 m	interrato
portico	37,00 mq	37,00 mq	0,30	11,10 mq	0,00 m	terra
accessori	26,00 mq	31,00 mq	0,30	9,30 mq	2,60 m	terra
abitazione	85,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,80 m	primo
corte	96,00 mq	96,00 mq	0,10	9,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				133,20 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	21,00 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,65 m	terra
Totale superficie convenzionale:				26,00 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1995 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 192, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano S1-1
Dal 10/04/1995 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 295 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,21

		Reddito agrario € 0,35
Dal 10/04/1995 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 192 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.00
Dal 17/09/2012 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 428 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 17/09/2012 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 428, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1995 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 192, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 Rendita € 118,78 Piano T
Dal 10/04/1995 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 295 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,35
Dal 10/04/1995 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 192 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00.01.00
Dal 17/09/2012 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 428 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.90
Dal 17/09/2012 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 428, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 21 Rendita € 54,23 Piano T

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	428	1		A2	1	5,5	130 mq	411,87 €	S1-T-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	
5	428				ENTE URBANO		00.01.90 mq				

Corrispondenza catastale

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

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".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	428	2		C6	2	21	26 mq	54,23 €	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	
5	428				ENTE URBANO		00.01.90 mq				

Corrispondenza catastale

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

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

Si evidenzia l'esistenza di fatto, di servitù di passaggio sull'area di corte, sul porticato e sulla scala esterna a favore dell'unità residenziale posta al piano secondo (non oggetto di pignoramento - vedasi quanto specificato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare") del fabbricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

GENERALE

- contesto: area residenziale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: intonaco tinteggiato con porzioni rivestite in pietra
- strutture portanti verticali: blocchi di laterizio e strutture in cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- scala esterna: rivestita in pietra

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: in legno con vetro semplice ed avvolgibili
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari), cantina intonaco rustico
- pavimentazioni interne: piastrelle di marmette, camera legno prefinito, cantina terra battuta
- bagno: dotato di lavabo, water e vasca, rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico, idrico, fognario e termico-sanitario: allacciato alla rete pubblica, con contatori comuni con altra unità residenziale posta al piano secondo non oggetto di pignoramento (vedasi quanto specificato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare")
- altezze utili interne: appartamento 280 cm, accessori piano terra 260, cantina 245 cm

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

GENERALE

- contesto: area residenziale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: intonaco tinteggiato con porzioni rivestite in pietra
- strutture portanti verticali: blocchi di laterizio e strutture in cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- serramenti esterni: portone sezionale
- superfici interne: intonaco al rustico
- pavimentazioni interne: battuto di cemento
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica, con contatore comune con altra unità residenziale posta al piano secondo non oggetto di pignoramento (vedasi quanto specificato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare")
- altezze utili interne: 265 cm

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Occupato dall'esecutato e/o dalla propria famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Occupato dall'esecutato e/o dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1995 al 19/12/2022	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	10/04/1995	384	1.821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/01/1996	438	321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbania	21/04/1995	653			

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1995 al 19/12/2022	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	10/04/1995	384	1.821
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/01/1996	438	321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Verbania	21/04/1995	653	
--	--	----------	------------	-----	--

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 06/06/2018
Reg. gen. 5.451 - Reg. part. 599
Quota: 1/1
Importo: € 374.295,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.147,99

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 24/02/2012
Reg. gen. 1.929 - Reg. part. 1.551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 06/06/2018
Reg. gen. 5.451 - Reg. part. 599
Quota: 1/1
Importo: € 374.295,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.147,99

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 24/02/2012
Reg. gen. 1.929 - Reg. part. 1.551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENZO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree e insediamenti di ristrutturazione edilizia e urbanistica B1". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzenzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENZO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree e insediamenti di ristrutturazione edilizia e urbanistica B1". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzenzo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENZO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzenzo.

In merito l'assenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzenzo fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Concessione edilizia n. 106 del 30 giugno 1972, ampliamento di rustico esistente, annullata e sostituita dalla Concessione edilizia n. 106 del 2 marzo 1974, costruzione di edificio residenziale;
- Certificato di agibilità n. 6 dell'11 marzo 1977;
- Concessione edilizia n. 430 del 22 settembre 1993, ampliamento edificio residenziale e successiva voltura autorizzata con concessione n. 498 del 26 agosto 1996.

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta esecutata nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzenzo in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali, nel

posizionamento e dimensionamento delle aperture, nelle altezze interne, nel dimensionamento del locale cantina e del piano primo che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria. Si evidenzia inoltre:

- che a seguito delle modifiche della distribuzione interna eseguite, il locale ad oggi destinato "seconda camera" non soddisfa i rapporti aereo-illuminanti (difformità non sanabile); pertanto lo stesso non è adatto alla permanenza continuativa di persone.

- che non è stata verificata la conformità urbanistica del piano secondo in quanto non oggetto di pignoramento (vedasi quanto specificato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare").

Si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 5.000,00 € (per intero lotto 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito l'assenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Concessione edilizia n. 106 del 30 giugno 1972, ampliamento di rustico esistente, annullata e sostituita dalla Concessione edilizia n. 106 del 2 marzo 1974, costruzione di edificio residenziale;

- Certificato di agibilità n. 6 dell'11 marzo 1977;

- Concessione edilizia n. 430 del 22 settembre 1993, ampliamento edificio residenziale e successiva voltura autorizzata con concessione n. 498 del 26 agosto 1996.

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali, nel posizionamento e dimensionamento delle aperture, nelle altezze interne, nel dimensionamento del locale cantina e del piano primo che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria.

Si evidenzia inoltre:

- che a seguito delle modifiche della distribuzione interna eseguite, il locale ad oggi destinato "seconda camera" non soddisfa i rapporti aereo-illuminanti (difformità non sanabile); pertanto lo stesso non è adatto alla permanenza continuativa di persone.

- che non è stata verificata la conformità urbanistica del piano secondo in quanto non oggetto di pignoramento (vedasi quanto specificato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare").

Si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 5.000,00 € (per intero lotto 1).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA EDISON N. 2/BIS

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

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Catasto Terreni in un sol corpo dell'intera particella rustica 677: 844, 678, 656.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Catasto Terreni: 113, 564, 669, 671.



CONSISTENZA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	168,00 mq	176,00 mq	1,00	176,00 mq	6,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				176,00 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° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	195,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				195,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie rilevata dalla visura catastale.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1999 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 677 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.68
Dal 20/04/1999 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 677 Categoria C2 Cl.4, Cons. 244 Rendita € 378,05 Piano T
Dal 17/09/2012 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 677, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 168 Rendita € 290,29 Piano T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 469 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.95 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,86

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

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	677	1		C2	4	168	176 mq	260,29 €	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	
8	677				ENTE URBANO		00.02.68 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 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".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

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
8	469				Prato	2	00.01.95 mq	0,54 €	0,86 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

Si evidenzia che sul terreno in oggetto insiste porzione di tettoia (n.b. ricadente anche su altre particelle non oggetto della presente procedura esecutiva) per la quale non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie, pertanto non si è provveduto alla denuncia catastale in quanto si renderà necessaria la demolizione (onere considerato in sede di stima).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte; **oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Il terreno non risulta gravato da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

GENERALE

- contesto: area artigianale-industriale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio su particella 844
- finitura esterna: pannelli prefabbricati ed intonaco rustico
- strutture portanti verticali: pilastri e travi in cemento armato prefabbricato, blocchetti di cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- serramenti esterni: in ferro con vetri semplici, luci in pannelli di pvc o similari
- superfici interne: calcestruzzo a vista e/o intonaco rustico
- pavimentazioni interne: battuto di cemento
- impianto idrico-termico: non presente
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 600 cm

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

contesto: area artigianale-industriale urbanizzata

accesso: dalla via pubblica tramite passaggio su particella 844 oltre che sulla particella 699 questa esclusa dalla presente procedura esecutiva

tettoia da demolire: struttura metallica con pavimentazione in battuto di cemento

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta connessa tramite realizzazione di apertura interna con quella di cui al lotto 3, ed occupata dal medesimo soggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Occupato dall'esecutato e/o dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987 al 14/10/1994	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	04/06/1987	34.724	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	08/06/1987	4.705	3.604
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	14/10/1994	167.231	4.715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/03/1995	2.113	1.650

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987 al 14/10/1994	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	04/06/1987	34.724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	08/06/1987	4.705	3.604
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	14/10/1994	167.231	4.715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/03/1995	2.113	1.650

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 06/06/2018
Reg. gen. 5.451 - Reg. part. 599
Quota: 1/1
Importo: € 374.295,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.147,99

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 24/02/2012
Reg. gen. 1.929 - Reg. part. 1.551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa

50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree artigianali di completamento parzialmente edificate". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

Il terreno risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree artigianali di completamento parzialmente edificate". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito l'assenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Autorizzazione edilizia n. 16 del 14 giugno 1982, costruzione di recinzione
- Concessione edilizia n. 486 del 5 maggio 1995, costruzione di fabbricato artigianale ad uso magazzino.

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali, nel posizionamento e dimensionamento delle aperture che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria.

Si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 3.000,00 €.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA - FOGLIO 8 PARTICELLA 469

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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito l'assenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Autorizzazione edilizia n. 16 del 14 giugno 1982, costruzione di recinzione

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si è rilevato che sul terreno in oggetto insiste porzione di tettoia (n.b. ricadente anche su altre particelle non oggetto della presente procedura esecutiva) per la quale non

risultano rilasciate autorizzazioni edilizie, pertanto si renderà necessaria la demolizione (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni in un sol corpo dell'intera particella rustica 677: 844, 678, 656.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	62,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	6,00 m	terra
ufficio	11,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,40 m	terra
accessori	4,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				86,00 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1999 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 677 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.68
Dal 20/04/1999 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 677

		Categoria C2 Cl.4, Cons. 244 Rendita € 378,05 Piano T
Dal 17/09/2012 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 677, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 77 Rendita € 119,30 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
	8	677	2		C2	4	77	86 mq	119,3 €	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	
8	677				ENTE URBANO		00.02.68 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 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 presenta in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte; **oltre a quota di comproprietà del**

bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALE

- contesto: area artigianale-industriale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio su particella 844
- finitura esterna: pannelli prefabbricati ed intonaco rustico
- strutture portanti verticali: pilastri e travi in cemento armato prefabbricato, blocchetti di cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- serramenti esterni: in ferro con vetri semplici, luci in pannelli di pvc o similari
- superfici interne: calcestruzzo a vista e/o intonaco rustico, al civile per accessori
- pavimentazioni interne: battuto di cemento e legno prefinito per ufficio e piastrelle di ceramica per wc
- impianto termico: non presente
- impianto elettrico-idrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 600 cm per magazzino, 240 per ufficio, 230 wc

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Occupato da terzi con contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 30 gennaio 2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987 al 14/10/1994	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	04/06/1987	34.724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	08/06/1987	4.705	3.604		
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco	14/10/1994	167.231	4.715

		Vitale			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/03/1995	2.113	1.650

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 06/06/2018
Reg. gen. 5.451 - Reg. part. 599
Quota: 1/1
Importo: € 374.295,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.147,99

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 24/02/2012
Reg. gen. 1.929 - Reg. part. 1.551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegata alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree artigianali di completamento parzialmente edificate". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito l'assenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Autorizzazione edilizia n. 16 del 14 giugno 1982, costruzione di recinzione
- Concessione edilizia n. 486 del 5 maggio 1995, costruzione di fabbricato artigianale ad uso magazzino.

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali, nel posizionamento e dimensionamento delle aperture che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria.

Si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 3.000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni in un sol corpo dell'intera particella rustica 676: 844, 564, 563, 562.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale	304,00 mq	314,00 mq	1,00	314,00 mq	6,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				314,00 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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1999 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 676 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.06.15
Dal 20/04/1999 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676 Categoria D1 Rendita € 3.016,11 Piano T

Dal 12/09/2012 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676, Sub. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 304 Superficie catastale 314 mq Rendita € 486,71 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
	8	676	2		C3	3	304	314 mq	486,71 €	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
8	676				ENTE URBANO		00.06.15 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 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 presenta in scarso stato manutentivo.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte; **oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'unità immobiliare in oggetto risulta parzialmente gravata da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALE

- contesto: area artigianale-industriale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio su particella 844
- finitura esterna: pannelli prefabbricati ed intonaco rustico
- strutture portanti verticali: pilastri e travi in cemento armato prefabbricato, blocchetti di cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- serramenti esterni: in ferro con vetri semplici, luci in pannelli di pvc o similari
- superfici interne: calcestruzzo a vista e/o intonaco rustico
- pavimentazioni interne: battuto di cemento
- impianto termico: non presente
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 645 cm

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato e/o dalla propria famiglia.

Si evidenzia la presenza di autoveicoli all'interno dell'unità immobiliare; l'esecutato in sede di sopralluogo ha dichiarato che gli stessi sono di proprietà di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987 al 14/10/1994	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	04/06/1987	34.724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	08/06/1987	4.705	3.604		
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	14/10/1994	167.231	4.715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	09/03/1995	2.113	1.650		

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 06/06/2018
Reg. gen. 5.451 - Reg. part. 599
Quota: 1/1
Importo: € 374.295,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.147,99

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 24/02/2012
Reg. gen. 1.929 - Reg. part. 1.551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree artigianali di completamento parzialmente edificate". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito alla parziale esistenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Concessione edilizia n. 202 del 25 marzo 1982, capannone industriale
- Autorizzazione edilizia n. 16 del 14 giugno 1982, costruzione di recinzione
- Concessione edilizia n. 220 del 19 gennaio 1983 e successiva variante autorizzata con concessione edilizia n. 301 del 17 febbraio 1988, formazione di magazzino, servizi igienici, spogliatoio e uffici.

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali, nel posizionamento e dimensionamento delle aperture che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria.

Si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 3.000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PALLANZENo (VB) - VIA LISCA N. 10

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBIcato A PALLANZENo (VB) - VIA LISCA N. 10

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PALLANZENo (VB) - VIA LISCA N. 10

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBIcato A PALLANZENo (VB) - VIA LISCA N. 10

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PALLANZENo (VB) - VIA LISCA N. 10

Catasto Terreni in un sol corpo dell'intera particella rustica 676: 844, 564, 563, 562.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBIcato A PALLANZENo (VB) - VIA LISCA N. 10

Catasto Terreni in un sol corpo dell'intera particella rustica 676: 844, 564, 563, 562.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale	304,00 mq	313,00 mq	1,00	313,00 mq	6,45 m	terra
accessori	45,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				364,00 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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ballatoio	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	primo
abitazione	45,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				53,50 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° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1999 al 15/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 676 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.06.15
Dal 20/04/1999 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676 Categoria D1 Rendita € 3.016,11 Piano T
Dal 12/09/2012 al 16/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 395 Superficie catastale 416 mq Rendita € 632,40 Piano T-1
Dal 16/12/2022 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676, Sub. 3

		Categoria C3 Cl.3, Cons. 349 Superficie catastale 314 mq Rendita € 558,76 Piano T
--	--	---

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1999 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 676 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.06.15
Dal 20/04/1999 al 12/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676 Categoria D1 Rendita € 3.016,11 Piano T-1
Dal 12/09/2012 al 16/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 395 Superficie catastale 416 mq Rendita € 632,40 Piano T-1
Dal 16/12/2022 al 19/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 676, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 151,84 Piano 1

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

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	676	3		C3	3	349	364 mq	558,76 €	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	
8	676				ENTE URBANO		00.06.15 mq				

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria catastale (ovvero cambio di destinazione d'uso del piano primo da uffici ad abitazione ora censito separatamente con il subalterno 4) in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	676	4		A3	1	3	54 mq	151,84 €	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	
8	676				ENTE URBANO		00.06.15 mq				

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria catastale (ovvero cambio di destinazione d'uso del piano primo da uffici ad abitazione ora censito separatamente con il subalterno 4) in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'unità immobiliare si presenta in scarso stato manutentivo.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte; **oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.**

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile di cui è parte; **oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.**

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'area su cui sorge l'unità in oggetto non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'area su cui sorge l'unità in oggetto non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

GENERALE

- contesto: area artigianale-industriale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio su particella 844
- finitura esterna: pannelli prefabbricati ed intonaco rustico
- strutture portanti verticali: pilastri e travi in cemento armato prefabbricato, blocchetti di cemento
- orizzontamento corpo accessorio: latero-cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- serramenti esterni: in ferro con vetri semplici, luci in pannelli di pvc o similari
- tramezzature interne: laterizio
- superfici interne: calcestruzzo a vista e/o intonaco rustico, finitura al civile per la parte accessoria
- pavimentazioni interne: battuto di cemento, piastrelle di ceramica o similari per la parte accessoria
- servizi igienici: sanitari in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termico: non presente
- impianto elettrico-idrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 645 cm per laboratorio, 260 per la parte accessoria

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

GENERALE

- contesto: area artigianale-industriale urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio su particella 844
- finitura esterna: intonaco al civile
- strutture portanti verticali: cemento armato e laterizio
- orizzontamento: latero-cemento



UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppi vetri
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato o similari
- bagno: dotato di lavabo, water e doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico-idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto termico: stufa a combustibile solido
- altezze utili interne: 270 cm

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Occupato dall'esecutato e/o dalla propria famiglia.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Occupato dall'esecutato e/o dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987 al 14/10/1994	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	04/06/1987	34.724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	08/06/1987	4.705	3.604
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Francesco Vitale	14/10/1994	167.231	4.715
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/03/1995	2.113	1.650

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987 al 14/10/1994	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	04/06/1987	34.724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	08/06/1987	4.705	3.604
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	14/10/1994	167.231	4.715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/03/1995	2.113	1.650

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 06/06/2018
Reg. gen. 5.451 - Reg. part. 599
Quota: 1/1
Importo: € 374.295,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.147,99

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 24/02/2012
Reg. gen. 1.929 - Reg. part. 1.551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Verbania il 06/06/2018
Reg. gen. 5.451 - Reg. part. 599
Quota: 1/1
Importo: € 374.295,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.147,99

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 24/02/2012
Reg. gen. 1.929 - Reg. part. 1.551
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 all'iscrizione ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 €/cadauno per l'annotazioni alle trascrizioni. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti. Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree artigianali di completamento parzialmente edificate". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree artigianali di completamento parzialmente edificate". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito l'assenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Concessione edilizia n. 202 del 25 marzo 1982, capannone industriale
- Autorizzazione edilizia n. 16 del 14 giugno 1982, costruzione di recinzione
- Concessione edilizia n. 220 del 19 gennaio 1983 e successiva variante autorizzata con concessione edilizia n. 301 del 17 febbraio 1988, formazione di magazzino, servizi igienici, spogliatoio e uffici.

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali, nel posizionamento e dimensionamento delle aperture che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria.

Si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 3.000,00 €.

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito l'assenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Concessione edilizia n. 202 del 25 marzo 1982, capannone industriale
- Autorizzazione edilizia n. 16 del 14 giugno 1982, costruzione di recinzione
- Concessione edilizia n. 220 del 19 gennaio 1983 e successiva variante autorizzata con concessione edilizia n. 301 del 17 febbraio 1988, formazione di magazzino, servizi igienici, spogliatoio e uffici.

Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nella distribuzione interna dei locali, nel posizionamento e dimensionamento delle aperture oltre al cambio di destinazione d'uso da uffici ad abitazione che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria (con opere di adeguamento ove necessario).

Si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 5.000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PALLANZENO (VB) - VIA LISCA N. 10

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

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 844

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: 525, 760, 656, 677, 699, 564, 676, 562, 451, 80, 759.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
piazzale	1504,00 mq	1504,00 mq	1,00	1504,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				1504,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie rilevata dalla visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/1998 al 16/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 674 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.02 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 24/11/1998 al 16/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 667 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.09 Reddito dominicale € 1,50

		Reddito agrario € 2,01
Dal 24/11/1998 al 16/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 663 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.87 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,82
Dal 24/11/1998 al 16/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 665 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.44 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,22
Dal 24/11/1998 al 16/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 636 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.62 Reddito dominicale € 2,77 Reddito agrario € 4,01
Dal 16/12/2022 al 22/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 844 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.15.04
Dal 22/12/2022 al 22/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 844 Categoria F1, Cons. 1.504 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
	8	844			F1		1.504			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	
8	844				ENTE URBANO		00.15.04 mq				

Corrispondenza catastale

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

L'area risultava parzializzata e non identificata a Catasto Fabbricati, pertanto al fine di migliore identificazione si è proceduto alla redazione di apposita fusione e denuncia catastale. A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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'area si presenta in discreto stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno in oggetto risulta parzialmente gravato da usi civici. Il tutto in riferimento all'elaborato specifico del Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

contesto: area artigianale-industriale urbanizzata

accesso: dalla via pubblica tramite passaggio su particella 525 questa esclusa dalla presente procedura esecutiva

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato e/o dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1987 al 14/10/1994	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Bellezza	04/06/1987	34.724	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	08/06/1987	4.705	3.604
Dal 14/10/1994 al 19/12/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	14/10/1994	167.231	4.715
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/03/1995	2.113	1.650

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 Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/07/2022
Reg. gen. 8.534 - Reg. part. 6.859
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 alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Stefania Scalabrini di Ornavasso in data 8 settembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 19 dicembre 2022 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree artigianali di completamento parzialmente edificate". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai vincoli si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20 dicembre 2022 a firma del Tecnico Comunale del Comune di Pallanzeno.

In merito alla parziale esistenza di diritti di uso civico, si fa riferimento all'elaborato specifico del



Comune di Pallanzeno fornito dal Tecnico Comunale.

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

- Autorizzazione edilizia n. 16 del 14 giugno 1982, costruzione di recinzione
Il C.T.U., nell'ambito di altra procedura esecutiva, aveva eseguito precedente accesso atti per la ditta eseguita nel luglio 2012; come riportato nella dichiarazione rilasciata dal Tecnico Comune del Comune di Pallanzeno in data 20 dicembre 2022 non risultano essere state presentate ulteriori pratiche edilizie.

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si sono rilevate difformità nel dimensionamento e posizionamento degli accessi carrai e pedonali che dovranno essere regolarizzate con apposito progetto di sanatoria (onere considerato in sede di stima dei lotti 2, 3, 4, 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis
Unità residenziale composto da: - cantina al piano interrato; - disimpegno, cantina, lavanderia, portico al piano terra; - ingresso, zona giorno, n. 2 camere, disimpegno, bagno al piano primo; - area di corte.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 428, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 428, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.880,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
- prima casa $411,87 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 47.570,99 \text{ €}$
- seconda casa $411,87 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 51.895,62 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis
Autorimessa a servizio di fabbricato residenziale.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 428, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 428, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.000,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
- prima casa $54,23 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 6.263,57 \text{ €}$
- seconda casa $54,23 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 6.832,98 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	133,20 mq	900,00 €/mq	€ 119.880,00	100,00%	€ 119.880,00
Bene N° 2 - Garage Pallanzeno (VB) - via Edison n. 2/bis	26,00 mq	500,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 132.880,00

Valore di stima: € 132.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Arrotondamenti	2880,00	€

Valore finale di stima: € 125.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
Unità immobiliare adibita a magazzino.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 677, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 677, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 70.400,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $260,29 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 32.796,54 \text{ €}$

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469
Terreno con sovrastante porzione di tettoia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 469, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $0,54 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 60,75 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	176,00 mq	400,00 €/mq	€ 70.400,00	100,00%	€ 70.400,00
Bene N° 4 - Terreno Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 469	195,00 mq	20,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 74.300,00

Valore di stima: € 74.300,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Arrotondamenti	1300,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
Unità immobiliare adibita a magazzino.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 677, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 677, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 43.000,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $119,30 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 15.031,80 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	86,00 mq	500,00 €/mq	€ 43.000,00	100,00%	€ 43.000,00
				Valore di stima:	€ 43.000,00

Valore di stima: € 43.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
Unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 676, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 676, Sub. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 109.900,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $486,71 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 61.325,46 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Laboratorio artigianale Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	314,00 mq	350,00 €/mq	€ 109.900,00	100,00%	€ 109.900,00
				Valore di stima:	€ 109.900,00

Valore di stima: € 109.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Arrotondamenti	6900,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Laboratorio artigianale ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
Unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 676, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 676, Sub. 3, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 127.400,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: $558,76 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 70.403,76 \text{ €}$

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10
Unità residenziale composta da zona giorno, bagno, camera e ballatoio al piano primo.

Oltre a quota di comproprietà del bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, che costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 676, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 676, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 37.450,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- prima casa $151,84 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 17.537,52 \text{ €}$

- seconda casa $151,84 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 19.131,84 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Laboratorio artigianale Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	364,00 mq	350,00 €/mq	€ 127.400,00	100,00%	€ 127.400,00
Bene N° 8 - Appartamento Pallanzeno (VB) - via Lisca n. 10	53,50 mq	700,00 €/mq	€ 37.450,00	100,00%	€ 37.450,00
				Valore di stima:	€ 164.850,00

Valore di stima: € 164.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Arrotondamenti	6850,00	€

Valore finale di stima: € 150.000,00

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Pallanzeno (VB) - via Lisca - foglio 8 particella 844
Piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 844, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati -
Fg. 8, Part. 844, Categoria F1

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

Valore ricompreso nelle stime dei lotti n.ri 2, 3, 4 e 5.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che:

- l'appartamento posto al piano secondo di via Edison n. 2/bis (non censito a Catasto Fabbricati), seppur di proprietà della ditta esecutata, non è oggetto della presente procedura esecutiva, in quanto l'atto di pignoramento non tratta la particella rustica 428 (ciò avrebbe assoggettato l'intero immobile) ma cita esclusivamente le unità urbane di cui ai subalterni 1 e 2 (beni n.ri 1 e 2).
- nel certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 20 dicembre 2022 non risulta specificato l'iscrizione o meno nel registro delle imprese di dichiarazioni di procedure concorsuale e/o di procedure concorsuali in corso.
- il bene identificato con il n. 9, particella 844 del foglio 8, costituisce piazzale comune ai lotti n.ri 2, 3, 4 e 5 e pertanto andrà volturato e trascritto per quota in capo agli stessi.

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.

Ornavasso, li 22/12/2022

L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.
Geometra Franzini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI, ISPEZIONI IPOTECARIE, COMODATO
- ✓ N° 5 - APE, CDU, USI CIVICI
- ✓ 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.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it