

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 6  |
| Premessa .....   | 6  |
| Descrizione.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 6  |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 7  |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 7  |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 7  |
| Lotto 1 .....  | 8  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 8  |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 8  |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 8  |
| Titolarità.....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 9  |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 10 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 10 |
| Confini .....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 11 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T.....                                 | 11 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 11 |
| Consistenza .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 12 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 12 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 13 |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 15 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 16 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 17 |
| Dati Catastali .....   | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 19 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 19 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 20 |
| Precisazioni .....   | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 21 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 21 |
| Stato conservativo .....   | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 21 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 21 |
| Parti Comuni .....   | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 22 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 22 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 22 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....  | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 22 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 22 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 22 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T .....                        | 23 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 23 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 23 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 24 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 24 |
| Stato di occupazione.....  | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 25 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 25 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 25 |
| Provenienze Ventennali.....  | 25 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 25 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 27 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 29 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 30 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 31 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 32 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 32 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 34 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 35 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T.....                                 | 36 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 37 |
| Normativa urbanistica.....   | 39 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 39 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 39 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 39 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....                                | 39 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 39 |
| Regolarità edilizia.....   | 40 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 40 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 41 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 41 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 42 |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 43 |
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 43 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T .....     | 44 |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T ..... | 44 |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T.....                                 | 44 |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T.....                         | 44 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 44 |



## INCARICO

---

All'udienza del 12/01/2023, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T
- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T
- **Bene N° 3** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Trattasi della quota di piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a magazzino con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso artigianale ubicato nel Comune di Malesco in Via per Re n. 38 in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente su terreni in parte di proprietà comunale e in parte proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto.

Il cespite in oggetto risulta costituito da: quattro locali magazzino e corte esclusiva.

Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



### **BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Trattasi della quota di piena proprietà di un'area avente superficie di 1.105 mq sulla quale insiste un impianto di betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti, ubicata nel Comune di Malesco in Via per Re in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione

ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente in parte su terreni comunali e in parte su terreni proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Trattasi della quota di piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a cabina elettrica con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso artigianale ubicato nel Comune di Malesco in Via per Re n. 38 in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente su terreni in parte di proprietà comunale e in parte proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto.

Il cespite in oggetto risulta costituito da: due locali e corte esclusiva.

Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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 MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Trattasi della quota di piena proprietà di quattro appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Malesco in Via per Re in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio ai terreni e avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente su terreni in parte di proprietà comunale e in parte proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto.

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 MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Trattasi della quota di piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a magazzino con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso artigianale ubicato nel Comune di Malesco in Via per Re n. 38 in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'area esterna di pertinenza in oggetto avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) dalla quale risulta presente una scala che conduce all'immobile al piano primo attraverso passaggio su terrazzo di proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale a favore dell'immobile in oggetto.

Il cespite in oggetto risulta costituito: al piano terra da corte esclusiva; al piano primo da cinque locali magazzino, due bagni e terrazzo.

Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T
- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T
- **Bene N° 3** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

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

#### **BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

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

#### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

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

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

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



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Druogno in data 27/01/2023 che si allega alla presente.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della quale si allega visura camerale.

### **BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

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

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

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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Druogno in data 27/01/2023 che si allega alla presente.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della quale si allega visura camerale.

### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Druogno in data 27/01/2023 che si allega alla presente.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della quale si allega visura camerale.



#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Druogno in data 27/01/2023 che si allega alla presente.

Gli immobili sono stati acquistati dall'esecutato in qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della quale si allega visura camerale.

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni, come meglio specificato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Druogno in data 27/01/2023 che si allega alla presente.

L'immobile è stato acquistato dall'esecutato in qualità di titolare della ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, della quale si allega visura camerale.

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Confini riferiti all'intera unità immobiliare in oggetto da nord in senso orario: particella 326, altra unità immobiliare sub. 21, altra unità immobiliare sub. 18, altra unità immobiliare sub. 11, particelle 457, 460, 434, 420 e 484.



**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

Confini riferiti all'intera unità immobiliare in oggetto da nord in senso orario: S.S. 337 (Via per Re), particelle 326, 399, 438 e 323.



**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

Confini riferiti all'intera unità immobiliare in oggetto da nord in senso orario: altra unità immobiliare urbana sub. 16, particelle 459, 458 e altra unità immobiliare sub. 11.



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

Confini particella 421 da nord in senso orario: particelle 420, 425 e 438.  
Confini particella 454 da nord in senso orario: particelle 458, 456, 423 e 455.  
Confini particella 458 da nord in senso orario: particelle 399, 459, 454 e 457.  
Confini particella 460 da nord in senso orario: particelle 399, 457 e 426.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

Confini riferiti alla corte esclusiva in oggetto sita al piano terra da nord in senso orario: S.S. 337 (Via per Re) e altra unità immobiliare sub. 21 per i restanti tre lati.

Confini riferiti all'unità immobiliare in oggetto sita al piano primo da nord in senso orario: copertura sub. 21, altra unità immobiliare sub. 23, altra unità immobiliare sub. 10 e prospetto su altra unità immobiliare sub. 24.

**CONSISTENZA**



**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 570,00 mq        | 618,00 mq        | 1            | 618,00 mq                | 4,10 m   | T     |
| Corte esclusiva                              | 676,00 mq        | 676,00 mq        | 0,02         | 13,52 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>631,52 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>631,52 mq</b>         |          |       |

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.  
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.



**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

| Destinazione   | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cabina   | 9,00 mq          | 9,00 mq          | 1            | 9,00 mq                  | 2,55 m   | T     |
| Area impianto betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti | 1096,00 mq       | 1096,00 mq       | 0,22         | 241,12 mq                | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>                            |                  |                  |              | <b>250,12 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>                                     |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b>                       |                  |                  |              | <b>250,12 mq</b>         |          |       |

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.  
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Cabina elettrica                             | 35,00 mq         | 44,00 mq         | 1            | 44,00 mq                 | 2,95 m   | T     |
| Corte esclusiva                              | 26,00 mq         | 26,00 mq         | 0,02         | 0,52 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>44,52 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>44,52 mq</b>          |          |       |

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.  
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno particella 421                       | 85,00 mq         | 85,00 mq         | 1            | 85,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| Terreno particella 454                       | 31,00 mq         | 31,00 mq         | 1            | 31,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| Terreno particella 458                       | 55,00 mq         | 55,00 mq         | 1            | 55,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| Terreno particella 460                       | 7,00 mq          | 7,00 mq          | 1            | 7,00 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>178,00 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>178,00 mq</b>         |          |       |

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.  
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

#### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino                                    | 148,00 mq        | 167,00 mq        | 1            | 167,00 mq                | 2,68 m   | 1     |
| Terrazzo                                     | 100,00 mq        | 100,00 mq        | 0,20         | 20,00 mq                 | 0,00 m   | 1     |
| Corte esclusiva                              | 76,00 mq         | 76,00 mq         | 0,05         | 3,80 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>190,80 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>190,80 mq</b>         |          |       |

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.  
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 02/04/1996 al 23/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 4<br>Categoria D1<br>Rendita € 6.145,84<br>Piano T   |
| Dal 19/01/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 8<br>Categoria D1<br>Rendita € 3.064,00<br>Piano T   |
| Dal 19/01/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 9<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 232 mq<br>Rendita € 203,69<br>Piano T                       |
| Dal 24/02/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 13<br>Categoria F1, Cons. 280 mq<br>Superficie catastale 280 mq<br>Rendita € 0,00<br>Piano T |
| Dal 24/02/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 12<br>Categoria D1<br>Rendita € 744,00<br>Graffato T   |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 08/08/2005 al 23/09/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 8<br>Categoria D1<br>Rendita € 3.064,00<br>Piano T   |
| Dal 08/08/2005 al 23/09/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 9<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 232 mq<br>Rendita € 203,69<br>Piano T                       |
| Dal 08/08/2005 al 19/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 13<br>Categoria F1, Cons. 280 mq<br>Superficie catastale 280 mq<br>Rendita € 0,00<br>Piano T |
| Dal 08/08/2005 al 19/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 12<br>Categoria D1<br>Rendita € 744,00<br>Piano T  |
| Dal 24/09/2008 al 19/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 20<br>Categoria D1<br>Rendita € 1.582,00<br>Piano T  |
| Dal 20/07/2023 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 24<br>Categoria D1<br>Rendita € 2.658,96<br>Piano T  |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/08/2005 al 20/12/2018 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 366<br>Qualità Fabbricato rurale<br>Superficie (ha are ca) 00.00.66  |
| Dal 08/08/2005 al 17/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 324<br>Qualità Pascolo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00.02.30<br>Reddito dominicale € 0,17<br>Reddito agrario € 0,06 |
| Dal 08/08/2005 al 17/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 325<br>Qualità Prato<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 00.06.20<br>Reddito dominicale € 0,64<br>Reddito agrario € 1,28   |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 21/12/2018 al 06/03/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 366<br>Qualità Costr No Ab<br>Superficie (ha are ca) 00.00.66  |
| Dal 07/03/2023 al 17/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 484<br>Qualità Ente urbano<br>Superficie (ha are ca) 00.00.66  |
| Dal 20/07/2023 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 484, Sub. 1<br>Categoria D1<br>Rendita € 1.063,40<br>Piano T  |
| Dal 08/08/2025 al 17/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 7, Part. 439<br>Qualità Pascolo<br>Cl.2<br>Superficie (ha are ca) 00.01.89<br>Reddito dominicale € 0,04<br>Reddito agrario € 0,01 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 19/01/2005 al 01/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 7<br>Categoria D1<br>Rendita € 1.186,00<br>Piano T |
| Dal 02/02/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 14<br>Categoria D1<br>Rendita € 160,00<br>Piano T  |
| Dal 08/08/2005 al 19/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 14<br>Categoria D1<br>Rendita € 160,00<br>Piano T  |
| Dal 20/07/2023 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 14<br>Categoria D1<br>Rendita € 184,00<br>Piano T  |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 29/12/1993 al 10/11/1996 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 340<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.04.70<br>Reddito dominicale € 0,07<br>Reddito agrario € 0,12 |
| Dal 06/03/1996 al 10/11/1996 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 341<br>Qualità Pascolo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00.03.70<br>Reddito dominicale € 0,27<br>Reddito agrario € 0,10     |
| Dal 11/11/1996 al 12/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 424<br>Qualità Pascolo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00.00.59<br>Reddito dominicale € 0,04<br>Reddito agrario € 0,02     |
| Dal 11/11/1996 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 421<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.00.85<br>Reddito dominicale € 0,01<br>Reddito agrario € 0,02 |
| Dal 23/09/1999 al 12/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 427<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.01.86<br>Reddito dominicale € 0,03<br>Reddito agrario € 0,05 |
| Dal 13/05/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 460<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.00.07<br>Reddito dominicale € 0,01<br>Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 13/05/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 458<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.00.55<br>Reddito dominicale € 0,01<br>Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 13/05/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 454<br>Qualità Pascolo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00.00.31<br>Reddito dominicale € 0,02<br>Reddito agrario € 0,01     |
| Dal 08/08/2005 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 458<br>Qualità Bosco ceduo   |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.00.55<br>Reddito dominicale € 0,01<br>Reddito agrario € 0,01   |
| Dal 08/08/2005 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 460<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.00.07<br>Reddito dominicale € 0,01<br>Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 08/08/2005 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 454<br>Qualità Pascolo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00.00.31<br>Reddito dominicale € 0,02<br>Reddito agrario € 0,01     |
| Dal 08/08/2005 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 7, Part. 421<br>Qualità Bosco ceduo<br>Cl.U<br>Superficie (ha are ca) 00.00.85<br>Reddito dominicale € 0,01<br>Reddito agrario € 0,02 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati catastali</b>  |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 19/01/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 7, Part. 331, Sub. 9<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 232 mq<br>Rendita € 203,69<br>Piano T  |
| Dal 19/01/2005 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 7, Part. 331, Sub. 8<br>Categoria D1<br>Rendita € 3.064,00<br>Piano T                      |
| Dal 08/08/2005 al 23/09/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 7, Part. 331, Sub. 9<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 232 mq<br>Rendita € 203,69<br>Piano T  |
| Dal 08/08/2005 al 23/09/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 7, Part. 331, Sub. 8<br>Categoria D1<br>Rendita € 3.064,00<br>Piano T                      |
| Dal 24/09/2008 al 19/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fig. 7, Part. 331, Sub. 22<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 169 mq<br>Superficie catastale 181 mq |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Rendita € 148,38<br>Piano 1  |
| Dal 20/07/2023 al 03/08/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 7, Part. 331, Sub. 25<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 167 mq<br>Superficie catastale 185 mq<br>Rendita € 146,62<br>Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 331   | 24   |                     | D1        |        |             |                      | 2658,96 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania erano depositate le planimetrie relative alle unità immobiliari pignorate, redatte dal Geom. Guido Bonzani in data 24/02/2005 (ex sub. 12) e dal Geom. Alberto Pido' in data 24/09/2008 (ex sub. 20), che non rappresentavano correttamente lo stato dei luoghi per modifiche interne e alle aperture esterne; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, frazionamento e fusione, presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 19/07/2023, protocollo n. VB0032290 in atti dal 20/07/2023.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 7 particella 399, Ente Urbano di are 34.86.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

### BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 484   | 1    |                     | D1        |        |             |                      | 1063,4 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania l'unità immobiliare in oggetto non risultava accatastata; pertanto si è reso necessario procedere con tipo mappale protocollo n. 31919 del 18/07/2023 e successiva denuncia catastale, presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 19/07/2023, protocollo n. VB0032289 in atti dal 20/07/2023.

L'area su cui insiste l'impianto di betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti corrisponde a Catasto Terreni al foglio 7 particella 484, Ente Urbano di are 11.05.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
|                         | 7      | 331   | 14   |                     | D1        |        |             |                      | 184 €   | T     |          |  |

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dal Geom. Guido Bonzani in data 02/02/2005, che non rappresentavano correttamente lo stato dei luoghi per modifiche interne; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 19/07/2023, protocollo n. VB0032290 in atti dal 20/07/2023.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 7 particella 399, Ente Urbano di are 34.86.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO 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 |  |
| 7                    | 421   |      |       |                     | Bosco ceduo | U      | 00.00.85 mq          | 0,01 €             | 0,02 €          |          |  |
| 7                    | 454   |      |       |                     | Pascolo     | 1      | 00.00.31 mq          | 0,02 €             | 0,01 €          |          |  |
| 7                    | 458   |      |       |                     | Bosco       | U      | 00.00.55 mq          | 0,01 €             | 0,01 €          |          |  |

|   |     |  |  |  |                |   |             |        |        |  |
|---|-----|--|--|--|----------------|---|-------------|--------|--------|--|
|   |     |  |  |  | ceduo          |   |             |        |        |  |
| 7 | 460 |  |  |  | Bosco<br>ceduo | U | 00.00.07 mq | 0,01 € | 0,01 € |  |



### **Corrispondenza catastale**

Non esiste corrispondenza tra le qualità di coltura indicate in catasto e quella esistente.

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 331   | 25   |                     | C2        | 1      | 167 mq      | 185 mq               | 146,62 € | T-1   |          |

### **Corrispondenza catastale**

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dal Geom. Alberto Pidò in data 24/09/2008, che non rappresentava correttamente lo stato dei luoghi per modifiche interne e alle aperture esterne; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, frazionamento e fusione, presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 19/07/2023, protocollo n. VB0032290 in atti dal 20/07/2023.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 7 particella 399, Ente Urbano di are 34.86.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata".

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

Si segnala l'assenza di recinzione a divisione dell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto con le limitrofe aree in parte proprietà dell'esecutato e in parte proprietà di terzi.

Si evidenzia inoltre la presenza di materiali e scarti di lavorazione derivanti dall'attività lavorativa dell'esecutato, sparsi ovunque alla rinfusa nell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto.

#### **BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

Si segnala l'assenza di recinzione a divisione dell'area in oggetto con le limitrofe aree in parte proprietà dell'esecutato e in parte proprietà di terzi e la presenza di materiali e scarti di lavorazione derivanti dall'attività lavorativa dell'esecutato, sparsi ovunque alla rinfusa nell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto.

Si evidenzia inoltre, che una porzione di impianto ricade sul terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 7 particella 323 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, e nello specifico il locale ove risultano ubicate le pompe, i quadri elettrici e la centralina per la depurazione delle acque di lavaggio degli inerti; inoltre sopra la copertura di detto locale è stato posizionato un serbatoio verticale (silos) quale depuratore per le acque torbide di lavaggio.

Si precisa che la valutazione dell'immobile risulta comprensiva di tutte le opere opere infrastrutturali (muri sostegno, manufatti vari, ecc. ec.) con esclusione delle attrezzature e/o macchinari ancora presenti.

---

**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Si segnala l'assenza di recinzione a divisione dell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto con le limitrofe aree in parte proprietà dell'esecutato e in parte proprietà di terzi.

Si evidenzia inoltre la presenza di materiali e scarti di lavorazione derivanti dall'attività lavorativa dell'esecutato, sparsi ovunque alla rinfusa nell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto.

---

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Si segnala, sul terreno identificato al foglio 7 particella 421, la presenza di una struttura in legno (tettoia) ammalorata e priva di copertura. L'aggiudicatario, dovrà provvedere alla demolizione di tale manufatto; si stima un costo (a titolo puramente indicativo) presumibilmente di 1.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Il magazzino in oggetto verte in sufficienti condizioni di manutenzione. Si evidenzia la presenza di infiltrazioni sulla porzione di magazzino con copertura piana praticabile, dove al di sopra vi è il terrazzo dell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 331 sub. 25, di proprietà dell'esecutato e oggetto di pignoramento (Lotto 2 - Bene 5).

---

**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

L'impianto di betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti in oggetto (area, muri sostegno, manufatti vari, ecc. ec.) vertono in sufficienti condizioni di manutenzione.

---

**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

La cabina elettrica in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione.

---

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Il magazzino in oggetto verte in discrete condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Si segnala servitù apparente di passaggio pedonale e carraio su una comoda e ben delimitata viabilità, a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico di terreni parte di proprietà comunale, parte di proprietà di terzi e parte di proprietà dell'esecutato e oggetto di pignoramento (Lotto 1 - Bene 4).

### **BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Si segnala servitù apparente di passaggio pedonale e carraio su una comoda e ben delimitata viabilità, a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico di terreni parte di proprietà comunale, parte di proprietà di terzi e parte di proprietà dell'esecutato e oggetto di pignoramento (Lotto 1 - Bene 4).

### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Si segnala servitù di elettrodotto a carico di porzione della cabina elettrica di cui all'oggetto a favore di ENEL costituita con atto Notaio Francesco Vitale del 10/05/1996 repertorio n. 183956, trascritta a Verbania in data 21/05/1996, registro generale n. 4875, registro particolare n. 3859.

Si evidenzia inoltre servitù apparente di passaggio pedonale e carraio su una comoda e ben delimitata viabilità, a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico di terreni parte di proprietà comunale, parte di proprietà di terzi e parte di proprietà dell'esecutato e oggetto di pignoramento (Lotto 1 - Bene 4).

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Si segnala servitù apparente di passaggio pedonale e carraio su una comoda e ben delimitata viabilità, a favore delle unità immobiliari in oggetto e a carico di terreni parte di proprietà comunale e parte di proprietà di terzi.

## **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Si segnala servitù apparente di passaggio pedonale a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico della copertura piana praticabile dell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 331 sub. 21 che risulta essere proprietà di terzi.



## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da Strada Statale n. 337 (Via per Re).

Altezza interna utile: minima 3,50 mt, massima 4,50 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato prefabbricato con tamponature parte in pannelli prefabbricati e parte in blocchetti di cemento.

Copertura: parte a falde con manto di copertura in lamiera e parte piana praticabile con sovrastante guaina impermeabilizzante.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: al rustico.

Pareti interne: al rustico.

Pavimenti: cemento tipo "industriale".

Serramenti esterni: metallo.

Serramenti ingresso: sezionale in PVC tipo "industriale".

Impianto elettrico: fuori traccia tipo "industriale"; allacciato alla rete pubblica.

Impianto di riscaldamento: assente.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.



### **BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da Strada Statale n. 337 (Via per Re).

Strutture portanti: cemento armato in opera.

Impianto elettrico: fuori traccia tipo "industriale"; allacciato alla rete pubblica.

Impianto di betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti: alla data del sopralluogo non funzionante.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da Strada Statale n. 337 (Via per Re).

Altezza interna utile: 2,95 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato in opera con tamponature in blocchetti di cemento.

Copertura: piana non praticabile con sovrastante guaina impermeabilizzante.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: al rustico.

Pareti interne: al rustico.



Pavimenti: battuto cemento.

Serramenti esterni: PVC.

Serramenti ingresso: PVC.

Impianto elettrico: cabina di trasformazione energia elettrica.

Impianto di riscaldamento: assente.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da Strada Statale n. 337 (Via per Re).

Descrizione: aree libere prive di recinzioni.

In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31 gennaio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Dr.ssa. Antonella Salina del Comune di Malesco.

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da Strada Statale n. 337 (Via per Re).

Altezza interna utile: minima 2,61 mt, massima 2,75 mt.

Strutture verticali: cemento armato con muratura di tamponamento non isolata in laterizio..

Divisori interni: parte in mattoni di laterizio e parte in lastre di cartongesso.

Copertura: piana non praticabile con sovrastante guaina impermeabilizzante e ricoperta con ghiaia.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: intonacate al rustico.

Pareti interne: parte intonacate al civile e tinteggiate e parte al rustico.

Pavimenti: parte in piastrelle di ceramica e parte al rustico.

Rivestimenti servizio igienico: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: PVC con vetri a camera e avvolgibili.

Serramenti interni: legno tamburato.

Impianto elettrico: sotto traccia tipo "civile"; allacciato alla rete pubblica.

Impianto di riscaldamento: assente.

Produzione acqua calda sanitaria: autonomo con boiler elettrico.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale.

**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale.

**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

L'immobile risulta parte occupato ed utilizzato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale e parte occupato ed utilizzato da ENEL come previsto dall'atto di costituzione servitù di elettrodotto a firma del Notaio Francesco Vitale in data 10/05/1996 repertorio n. 183956.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

L'immobile risulta occupato ed utilizzato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare dell'omonima Impresa Individuale.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                    |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/02/1983 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Alberto Laurini  | 15/02/1983  | 5619                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                | 10/03/1983  | 2030                 | 1772               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 30/11/1990 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Francesco Vitale | 30/11/1990  | 128369               |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |

|                              |                   |                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 20/12/1990  | 11463                | 8653               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 01/06/1991 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Francesco Vitale        | 01/06/1991  | 134858               |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 27/06/1991  | 5948                 | 4533               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 30/09/1993 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Costituzione di società</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Nadia Gatto             | 30/09/1993  | 5508                 | 1156               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 18/10/1993  | 8776                 | 6796               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 29/12/1993 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Nadia Gatto             | 29/12/1993  | 5856                 | 1245               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 03/01/1994  | 14                   | 10                 |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 08/08/2005               | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |

|                      |                   |                         |             |                      |                    |
|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                      |                   | Notaio Francesco Vitale | 08/08/2005  | 272594               | 8872               |
| <b>Trascrizione</b>  |                   |                         |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |                   | Verbania                | 12/08/2005  | 12424                | 7324               |
| <b>Registrazione</b> |                   |                         |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                      |                   |                         |             |                      |                    |
| Dal 08/08/2005       | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                      |                   | Notaio Francesco Vitale | 08/08/2005  | 272594               | 8872               |
| <b>Trascrizione</b>  |                   |                         |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                      |                   | Verbania                | 12/08/2005  | 12425                | 7325               |
| <b>Registrazione</b> |                   |                         |             |                      |                    |
|                      |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                      |                   |                         |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/03/1996 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Nadia Gatto   | 06/03/1996  | 7931                 | 1925               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania             | 15/03/1996  | 2692                 | 2126               |

|                              |                   |                         |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                         |             |                      |                    |
| Dal 09/02/1999 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Luigi Lanteri    | 09/02/1999  | 3411                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                | 17/02/1999  | 1887                 | 1410               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                         |             |                      |                    |
| Dal 09/02/1999 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Luigi Lanteri    | 09/02/1999  | 3411                 |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                | 17/02/1999  | 1885                 | 1408               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                         |             |                      |                    |
| Dal 08/08/2005               | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Francesco Vitale | 08/08/2005  | 272594               | 8872               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                | 12/08/2005  | 12425                | 7325               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                         |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/09/1993 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Costituzione di società</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Nadia Gatto             | 30/09/1993  | 5508                 | 1156               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 18/10/1993  | 8776                 | 6796               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |
| Dal 08/08/2005               | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Francesco Vitale        | 08/08/2005  | 272594               | 8872               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 12/08/2005  | 12425                | 7325               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti   |                   |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/12/1993 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                           |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Nadia Gatto                             | 29/12/1993        | 5856                 | 1245               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                                       | 03/01/1994        | 14                   | 10                 |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                                 | <b>Vol. N°</b>    |                      |                    |
| Dal 06/03/1996 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                           |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Nadia Gatto                             | 06/03/1996        | 7931                 | 1925               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                                       | 15/03/1996        | 2692                 | 2126               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                                 | <b>Vol. N°</b>    |                      |                    |
| Dal 23/09/1999 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Atto pubblico amministrativo di permuta</b> |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Dr. Bruno Veniani                              | 23/09/1999        | 890                  |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                  | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                                       | 03/11/1999        | 12259                | 8636               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                           |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                                 | <b>Vol. N°</b>    |                      |                    |
| Dal 08/08/2005               | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                           |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                 | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Francesco Vitale                        | 08/08/2005        | 272594               | 8872               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                            |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>                               | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |

|                      |  |               |             |                |                |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
|                      |  | Verbania      | 12/08/2005  | 12425          | 7325           |
| <b>Registrazione</b> |  |               |             |                |                |
|                      |  | <b>Presso</b> | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b> | <b>Vol. N°</b> |
|                      |  |               |             |                |                |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                           |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/09/1993 al 07/08/2005 | **** Omissis **** | <b>Costituzione di società</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Nadia Gatto             | 30/09/1993  | 5508                 | 1156               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 18/10/1993  | 8776                 | 6796               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 08/08/2005               | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Francesco Vitale        | 08/08/2005  | 272594               | 8872               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Verbania                       | 12/08/2005  | 12425                | 7325               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 08/08/2005               | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>           |             |                      |                    |



| Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Notaio Francesco Vitale | 08/08/2005 | 272594        | 8872        |
| <b>Trascrizione</b>     |            |               |             |
| Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Verbania                | 12/08/2005 | 12424         | 7324        |
| <b>Registrazione</b>    |            |               |             |
| Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                         |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Verbania il 12/08/2005  
 Reg. gen. 12426 - Reg. part. 2653  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 875.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 350.000,00  
 Rogante: Notaio Francesco Vitale  
 Data: 08/08/2005  
 N° repertorio: 272595  
 N° raccolta: 8873
- **Ipoteca conc. amministrativa - riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
 Iscritto a Verbania il 05/11/2019  
 Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1342  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 561.905,40  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 280.952,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 04/11/2019  
N° repertorio: 13819  
N° raccolta: 540

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 08/10/2020  
Reg. gen. 8828 - Reg. part. 1033  
Quota: 1/1  
Importo: € 439.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 439.341,54  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/07/2020  
N° repertorio: 321



#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Verbania il 29/11/2022  
Reg. gen. 14827 - Reg. part. 12062  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizioni di beni**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1696 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1695 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 luglio 2023 allegate alla presente.



**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE,  
PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 12/08/2005  
Reg. gen. 12426 - Reg. part. 2653  
Quota: 1/1  
Importo: € 875.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Vitale  
Data: 08/08/2005  
N° repertorio: 272595  
N° raccolta: 8873
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 08/10/2020  
Reg. gen. 8828 - Reg. part. 1033  
Quota: 1/1  
Importo: € 439.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 439.341,54  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/07/2020  
N° repertorio: 321



**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Verbania il 29/11/2022  
Reg. gen. 14827 - Reg. part. 12062  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizioni di beni**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1696 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1695 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1



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

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 luglio 2023 allegate alla presente.



**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 12/08/2005  
Reg. gen. 12426 - Reg. part. 2653  
Quota: 1/1  
Importo: € 875.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Vitale  
Data: 08/08/2005  
N° repertorio: 272595  
N° raccolta: 8873
- **Ipoteca conc. amministrativa - riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 05/11/2019  
Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1342  
Quota: 1/1  
Importo: € 561.905,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 280.952,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 04/11/2019  
N° repertorio: 13819  
N° raccolta: 540
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 08/10/2020  
Reg. gen. 8828 - Reg. part. 1033  
Quota: 1/1  
Importo: € 439.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 439.341,54  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/07/2020  
N° repertorio: 321



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 29/11/2022

Reg. gen. 14827 - Reg. part. 12062

Quota: 1/1

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

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



### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizioni di beni**

Iscritto a Verbania il 13/02/2009

Reg. gen. 1696 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

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

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

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Verbania il 13/02/2009

Reg. gen. 1695 - Reg. part. 238

Quota: 1/1

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

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

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 luglio 2023 allegate alla presente.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

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

Iscritto a Verbania il 12/08/2005

Reg. gen. 12426 - Reg. part. 2653

Quota: 1/1

Importo: € 875.000,00

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

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

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 08/08/2005

N° repertorio: 272595

N° raccolta: 8873

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 08/10/2020

Reg. gen. 8828 - Reg. part. 1033

Quota: 1/1

Importo: € 439.341,54

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



Capitale: € 439.341,54  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/07/2020  
N° repertorio: 321



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Verbania il 29/11/2022  
Reg. gen. 14827 - Reg. part. 12062  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizioni di beni**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1696 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1695 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 luglio 2023 allegate alla presente.

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 12/08/2005  
Reg. gen. 12426 - Reg. part. 2653  
Quota: 1/1  
Importo: € 875.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Vitale  
Data: 08/08/2005  
N° repertorio: 272595  
N° raccolta: 8873
- **Ipoteca conc. amministrativa - riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 05/11/2019



Reg. gen. 11913 - Reg. part. 1342  
Quota: 1/1  
Importo: € 561.905,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 280.952,70  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 04/11/2019  
N° repertorio: 13819  
N° raccolta: 540

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 08/10/2020  
Reg. gen. 8828 - Reg. part. 1033  
Quota: 1/1  
Importo: € 439.341,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 439.341,54  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 22/07/2020  
N° repertorio: 321



#### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Verbania il 29/11/2022  
Reg. gen. 14827 - Reg. part. 12062  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Restrizioni di beni**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1696 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Riduzione di somma**  
Iscritto a Verbania il 13/02/2009  
Reg. gen. 1695 - Reg. part. 238  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 luglio 2023 allegate alla presente.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

L'intero fabbricato artigianale, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica in parte come "AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA sottoclasse D1 artigianale e industriali confermate" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte come "AREE PER USI TERZIARI - P.R. - ATTREZZATURE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31 gennaio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Dr.ssa. Antonella Salina del Comune di Malesco.

### **BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

L'impianto di betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti in oggetto insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica in parte come "AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA sottoclasse D1 artigianale e industriali confermate" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte come "AREE PER USI TERZIARI - P.R. - ATTREZZATURE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31 gennaio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Dr.ssa. Antonella Salina del Comune di Malesco.

### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

L'intero fabbricato artigianale, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica in parte come "AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA sottoclasse D1 artigianale e industriali confermate" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte come "AREE PER USI TERZIARI - P.R. - ATTREZZATURE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31 gennaio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Dr.ssa. Antonella Salina del Comune di Malesco.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Gli immobili oggetto della presente perizia insistono su un'area che il Piano Regolatore Vigente classifica:

- terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 7 particella 421 come "AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA sottoclasse E1 Terreni ad Elevata Produttività" normata dall'art. 3.5.1 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 7 particelle 454, 458 e 460 come "AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA sottoclasse D1 artigianale e industriali confermate" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31 gennaio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Dr.ssa. Antonella Salina del Comune di Malesco.

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

L'intero fabbricato artigianale, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica in parte come "AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA sottoclasse D1 artigianale e industriali confermate" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte come

"AREE PER USI TERZIARI - P.R. - ATTREZZATURE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI" normata dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In riferimento a quanto sopra riportato, si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 31 gennaio 2023 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico Dr.ssa. Antonella Salina del Comune di Malesco.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Malesco risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 1397 rilasciata in data 01/03/1983;
- Concessione edilizia n. 1613 rilasciata in data 19/11/1985;
- Concessione edilizia n. 1830 rilasciata in data 12/09/1988;
- Concessione edilizia n. 2096 rilasciata in data 15/01/1991;
- Concessione edilizia n. 2119 rilasciata in data 02/07/1991;
- Concessione edilizia n. 2172 rilasciata in data 05/11/1991;
- Concessione edilizia n. 2211 rilasciata in data 22/04/1992;
- Concessione edilizia n. 2283 rilasciata in data 12/03/1993;
- Concessione edilizia n. 2346 rilasciata in data 03/01/1994;
- Concessione edilizia n. 2438 rilasciata in data 16/03/1994;
- Concessione edilizia n. 2510 rilasciata in data 15/09/1994;
- Concessione edilizia n. 2509 rilasciata in data 04/01/1995;
- Concessione edilizia n. 2567 rilasciata in data 13/02/1996;
- Autorizzazione edilizia n. 2597 rilasciata in data 26/02/1996;
- Concessione edilizia n. 2647 rilasciata in data 12/12/1996;
- Concessione edilizia n. 2673 rilasciata in data 12/12/1996;
- Concessione edilizia n. 2759 rilasciata in data 05/02/2002;
- Autorizzazione edilizia n. 3125 rilasciata in data 12/11/2002;

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifiche alle aperture esterne;
- modifiche interne consistenti nella tamponatura di alcune aperture interne;
- altre di minore entità;
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria comprensivo di pratica di compatibilità paesaggistica (ricadendo il fabbricato in area vincolata) oltre all'eventuale esecuzione di opere di completamento.

Si stima un costo indicativo di circa 10.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle certificazioni di conformità degli

impianti presenti, sussisteranno le condizioni per la richiesta del certificato di agibilità.

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

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



L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di magazzino privo di impianto di riscaldamento.

#### **BENE N° 2 - EDIFICIO A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

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

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Malesco risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 2759 rilasciata in data 05/02/2002;
- Autorizzazione edilizia n. 3125 rilasciata in data 12/11/2002;
- Permesso di costruire n. 3329 rilasciato in data 04/08/2005;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 3756 rilasciato in data 20/09/2017.

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

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

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di impianto di betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti in oggetto privo di impianto di riscaldamento.

#### **BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Malesco risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 1397 rilasciata in data 01/03/1983;
- Concessione edilizia n. 1613 rilasciata in data 19/11/1985;
- Concessione edilizia n. 1830 rilasciata in data 12/09/1988;
- Concessione edilizia n. 2096 rilasciata in data 15/01/1991;
- Concessione edilizia n. 2119 rilasciata in data 02/07/1991;
- Concessione edilizia n. 2172 rilasciata in data 05/11/1991;
- Concessione edilizia n. 2211 rilasciata in data 22/04/1992;
- Concessione edilizia n. 2283 rilasciata in data 12/03/1993;
- Concessione edilizia n. 2346 rilasciata in data 03/01/1994;
- Concessione edilizia n. 2438 rilasciata in data 16/03/1994;



- Concessione edilizia n. 2510 rilasciata in data 15/09/1994;
- Concessione edilizia n. 2509 rilasciata in data 04/01/1995;
- Concessione edilizia n. 2567 rilasciata in data 13/02/1996;
- Concessione edilizia n. 2647 rilasciata in data 12/12/1996;
- Concessione edilizia n. 2673 rilasciata in data 12/12/1996;
- Concessione edilizia n. 2759 rilasciata in data 05/02/2002;
- Autorizzazione edilizia n. 3125 rilasciata in data 12/11/2002;

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifiche alle aperture esterne;
- modifiche interne consistenti nella tamponatura di alcune aperture interne;
- altre di minore entità;
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria comprensivo di pratica di compatibilità paesaggistica (ricadendo il fabbricato in area vincolata) oltre all'eventuale esecuzione di opere di completamento.

Si stima un costo indicativo di circa 5.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

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

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

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di magazzino privo di impianto di riscaldamento.

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

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.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Malesco risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 1397 rilasciata in data 01/03/1983;
- Concessione edilizia n. 1613 rilasciata in data 19/11/1985;
- Concessione edilizia n. 1830 rilasciata in data 12/09/1988;
- Concessione edilizia n. 2096 rilasciata in data 15/01/1991;
- Concessione edilizia n. 2119 rilasciata in data 02/07/1991;
- Concessione edilizia n. 2172 rilasciata in data 05/11/1991;
- Concessione edilizia n. 2211 rilasciata in data 22/04/1992;
- Concessione edilizia n. 2283 rilasciata in data 12/03/1993;
- Concessione edilizia n. 2346 rilasciata in data 03/01/1994;
- Concessione edilizia n. 2438 rilasciata in data 16/03/1994;

- Concessione edilizia n. 2510 rilasciata in data 15/09/1994;
- Concessione edilizia n. 2509 rilasciata in data 04/01/1995;
- Concessione edilizia n. 2567 rilasciata in data 13/02/1996;
- Autorizzazione edilizia n. 2597 rilasciata in data 26/02/1996;
- Concessione edilizia n. 2647 rilasciata in data 12/12/1996;
- Concessione edilizia n. 2673 rilasciata in data 12/12/1996;
- Concessione edilizia n. 2759 rilasciata in data 05/02/2002;
- Autorizzazione edilizia n. 3125 rilasciata in data 12/11/2002;

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenziano le seguenti principali difformità:

- modifiche alle aperture esterne;
- modifiche interne alla distribuzione;
- altre di minore entità;
- lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire le problematiche mediante la presentazione di una pratica mirata che esula dal mandato professionale del sottoscritto e solo la cui istruttoria potrà esplicitare esaustivamente tutti i risvolti conseguenti. L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria comprensivo di pratica di compatibilità paesaggistica (ricadendo il fabbricato in area vincolata) oltre all'eventuale esecuzione di opere di completamento.

Si stima un costo indicativo di circa 10.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima").

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti presenti, sussisteranno le condizioni per la richiesta del certificato di agibilità.

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

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

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di magazzino privo di impianto di riscaldamento.

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

##### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A MALESCO (VB) - VIA PER RE N. 38, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

---

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T  
Trattasi della quota di piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a magazzino con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso artigianale ubicato nel Comune di Malesco in Via per Re n. 38 in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente su terreni in parte di proprietà comunale e in parte proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto. Il cespite in oggetto risulta costituito da: quattro locali magazzino e corte esclusiva. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 331, Sub. 24, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 189.456,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- € 2.658,96 x 63,00 = € 167.514,48.

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T  
Trattasi della quota di piena proprietà di un'area avente superficie di 1.105 mq sulla quale insiste un impianto di betonaggio e di frantumazione e vagliatura di inerti, ubicata nel Comune di Malesco in Via per Re in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente in parte su terreni comunali e in parte su terreni proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 484, Sub. 1, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 75.036,00

La valutazione dell'immobile, comprensivo di tutte le opere opere infrastrutturali (muri sostegno, manufatti vari, ecc. ec.) con esclusione delle attrezzature e/o macchinari ancora presenti, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante una stima basata sul metodo comparativo ricavata attraverso indagini effettuate presso professionisti qualificati ed imprese del settore operanti sul mercato locale.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- € 1.063,40 x 63,00 = € 66.994,20.

- **Bene N° 3** - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T  
Trattasi della quota di piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a cabina elettrica con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso artigianale ubicato nel Comune di Malesco in Via per Re n. 38 in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'immobile e alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente su terreni in parte di proprietà comunale e in parte proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto. Il cespite in oggetto risulta costituito da: due locali e corte esclusiva. Inoltre alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 331, Sub. 14, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 13.356,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- € 184,00 x 63,00 = € 11.592,00.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T  
Trattasi della quota di piena proprietà di quattro appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Malesco in Via per Re in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio ai terreni e avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) attraverso una comoda e ben delimitata viabilità insistente su terreni in parte di proprietà comunale e in parte proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'immobile in oggetto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 421, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 454, Qualità Pascolo - Fg. 7, Part. 458, Qualità Bosco ceduo - Fg. 7, Part. 460, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.780,00

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T  
Trattasi della quota di piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a magazzino con antistante area pertinenziale, facente parte di un complesso artigianale ubicato nel Comune di Malesco in Via per Re n. 38 in zona periferica a carattere prevalentemente industriale/artigianale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso pedonale e carraio all'area esterna di pertinenza in oggetto avviene direttamente dalla prospiciente Strada Statale n. 337 (Via per Re) dalla quale risulta presente una scala che conduce all'immobile al piano primo attraverso passaggio su terrazzo di proprietà di terzi, per la quale non risulta costituita servitù di passaggio pedonale a favore dell'immobile in oggetto. Il cespite in oggetto risulta costituito: al piano terra da corte esclusiva; al piano primo da cinque locali magazzino, due bagni e terrazzo. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 331, Sub. 25, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.320,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:  
- € 146,62 x 126,00 = € 18.474,12.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Magazzino Malesco (VB) - VIA PER RE n. 38, piano T                    | 631,52 mq                | 300,00 €/mq     | € 189.456,00       | 100,00%          | € 189.456,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare Malesco (VB) - VIA PER RE, piano T | 250,12 mq                | 300,00 €/mq     | € 75.036,00        | 100,00%          | € 75.036,00  |
| <b>Bene N° 3</b> - Locale caldaia, cabina elettrica Malesco (VB) - VIA                   | 44,52 mq                 | 300,00 €/mq     | € 13.356,00        | 100,00%          | € 13.356,00  |

|   |           |             |             |         |              |
|---|-----------|-------------|-------------|---------|--------------|
| PER RE n. 38, piano T   |           |             |             |         |              |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno<br>Malesco (VB) - VIA<br>PER RE, piano T         | 178,00 mq | 10,00 €/mq  | € 1.780,00  | 100,00% | € 1.780,00   |
| <b>Bene N° 5</b> - Magazzino<br>Malesco (VB) - VIA<br>PER RE n. 38, piano T | 190,80 mq | 400,00 €/mq | € 76.320,00 | 100,00% | € 76.320,00  |
| Valore di stima:  |           |             |             |         | € 355.948,00 |

Valore di stima: € 355.948,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                         | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (stimati) | 24948,00 | €    |
| Demolizione manufatto (stimati)                 | 1000,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 330.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ornavasso, li 04/08/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tonietti Marco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documenti catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti urbanistici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli e ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 5 Altri allegati - CDU
- ✓ N° 6 Altri allegati - Esecutato
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dati catasto
- ✓ N° 8 Altri allegati - Perizia epurata
- ✓ N° 9 Altri allegati - Bando di vendita
- ✓ N° 10 Altri allegati - Pubblicità commerciale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it