Dott. Ing. RENZO RIBONI - *Case Sparse Colli Fioriti n°3 - 28010 Nebbiuno (NO)*
Cell. 339/4044806 - e-mail renzo.riboni@gmail.com

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 28/04/2025, il sottoscritto Ing. Riboni Renzo, con studio in Case Sparse Colli Fioriti, 3 - 28010 - Nebbiuno (NO), email renzo.riboni@gmail.com, Tel. 0322 58 886 - 339 40 44 806 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Cannobio (VB) - Via Prato delle Monache n°5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Unità immobiliare al piano terra e terzo di maggior edificio residenziale nel nucleo di antica formazione del Comune di Cannobio, località Traffiume, al fondovalle della Val Cannobina.
Questa unità immobiliare è collegata, senza soluzione di continuità, all'altra, compresa nella presente procedura, disposta ai piani primo, secondo e terzo. A livello compositivo gli ambienti delle due unità immobiliari si completano vicendevolmente. In particolare il cespite in oggetto è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e piccolo servizio igienico al piano terra mentre, al terzo piano, è invece presente una porzione di sottotetto non delimitata da muri. Il servizio igienico principale, le camere da letto e il ripostiglio fanno parte dell'altra unità. Il collegamento in senso verticale avviene tramite una scala esterna comune a queste e ad altre unità appartenenti al medesimo isolato. Al pian terreno, l'accesso dall'esterno avviene tramite un portone che separa la Via Centinelli da un'area cortilizia comune.
La costruzione dell'intero immobile risale probabilmente al periodo a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo. L'unità immobiliare è riscaldata unicamente da una stufa a pellet posta nel locale soggiorno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. La classe di prestazione energetica è F.
La posizione dell'edificio è ai limiti dell'abitato di Cannobio, una zona particolarmente tranquilla e prossima all'imbocco della Val Cannobina. La distanza dal litorale del Lago Maggiore è poco più di due chilometri. L'alveo del fiume Cannobino, a Sud, dista poco più di duecento metri.
A poche centinaia di metri dalla Strada Statale della Val Cannobina, è possibile in breve raggiungere la strada Statale del Lago Maggiore. Verbania è raggiungibile in mezz'ora d'auto e Ascona, oltre il confine Svizzero, in circa 20 minuti. La strada della Val Cannobina consente di raggiungere la famosa e verdissima Val Vigezzo con la possibilità di fare trekking, mountain bike e varie altre attività ludiche tipiche di un contesto alpino.
La cittadina di Cannobio conta circa 5000 abitanti. Situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore è particolarmente ospitale e tranquilla e da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica internazionale, disponendo di diversi hotels, ristoranti, il porto turistico, piccole strutture ricettive e servizi pubblici. Essa è inoltre servita da autolinee e dalla Navigazione del Lago Maggiore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vi sono poi il lungolago, ampi parcheggi pubblici, le scuole, la biblioteca comunale, lo stadio e il lido con altre attrezzature sportive minori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Unità immobiliare al piano primo, secondo e terzo di maggior edificio residenziale nel nucleo di antica formazione del Comune di Cannobio, località Traffiume, al fondovalle della Val Cannobina.
Questa unità immobiliare è collegata, senza soluzione di continuità, all'altra, compresa nella presente procedura, disposta ai piani terra e terzo. A livello compositivo, gli ambienti delle due unità immobiliari si completano vicendevolmente. In particolare il cespite in oggetto è composto da ampio ripostiglio, disimpegno e piccolo servizio igienico al piano primo, disimpegno e due camere al piano secondo mentre, al terzo piano è invece presente una porzione di sottotetto non delimitata da muri. Il locale con angolo cottura, fa parte dell'altra unità. Il collegamento in senso verticale avviene tramite una scala esterna comune a queste e ad altre unità appartenenti al medesimo isolato. Al pian terreno, l'accesso dall'esterno avviene tramite un portone che separa la Via Centinelli da un'area cortilizia comune.
La costruzione dell'intero immobile risale probabilmente al periodo a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo. L'unità immobiliare non è riscaldata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. La classe di prestazione energetica è F.
La posizione dell'edificio è ai limiti dell'abitato di Cannobio, una zona particolarmente tranquilla e prossima all'imbocco della Val Cannobina. La distanza dal litorale del Lago Maggiore è poco più di due chilometri. L'alveo del fiume Cannobino, a Sud, dista poco più di duecento metri.
A poche centinaia di metri dalla Strada Statale della Val Cannobina, è possibile in breve raggiungere la strada Statale del Lago Maggiore. Verbania è raggiungibile in mezz'ora d'auto e Ascona, oltre il confine Svizzero, in circa 20 minuti. La strada della Val Cannobina consente di raggiungere la famosa e verdissima Val Vigezzo con la possibilità di fare trekking, mountain bike e varie altre attività ludiche tipiche di un contesto alpino.
La cittadina di Cannobio conta circa 5000 abitanti. Situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore è particolarmente ospitale e tranquilla e da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica internazionale, disponendo di diversi hotels, ristoranti, il porto turistico, piccole strutture ricettive e servizi pubblici. Essa è inoltre servita da autolinee e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Vi sono poi il lungolago, ampi parcheggi pubblici, le scuole, la biblioteca comunale, lo stadio e il lido con altre attrezzature sportive minori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA PRATO DELLE MONACHE N°5

Si tratta di due edifici a destinazione artigianale per la lavorazione e il commercio di pietre, marmi e graniti insistenti su ampia area pertinenziale, mutuamente distanti circa cinquanta metri. All'interno dell'ampia area sono presenti altri tre piccoli edifici accessori consistenti in vani tecnici a supporto dell'attività. In particolare si tratta di un piccolo manufatto prefabbricato all'estremità Nord dell'area, di un locale tecnico per il trattamento dei liquidi di raffreddamento utensili per la lavorazione della pietra e un vicino silo per lo stoccaggio dei fanghi trattenuti dai predetti liquidi.

L'edificio posto a Nord dell'area comprende, oltre al capannone mono piano in cui si svolge l'attività artigianale, una porzione disposta su due piani in cui, al pian terreno, si trovano uffici, servizi igienici e uno spazio espositivo mentre, al primo piano, è presente uno spazio chiuso rimasto allo stato rustico. Fa parte dell'edificio anche un corpo realizzato in ampliamento del solo piano terreno in cui sono stati ricavati un laboratorio-officina e dei servizi igienici-spogliatoi. Attorno al perimetro sono presenti alcuni tratti di tettoie.

L'edificio a Sud, il più recente dei due, consiste in un capannone mono piano in cui si svolge l'attività artigianale.
All'interno dell'area pertinenziale sono presenti svariati materiali di rifiuto derivanti dalle lavorazioni, veicoli e altri oggetti.

L'edificio a Nord risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Alla parte originale sono seguiti, a diverse riprese ampliamenti che hanno portato alla configurazione attuale raggiunta nei primi anni 2000.
L'edificio a Sud è stato realizzato in un'unica soluzione a tra il 1996 e i primi anni 2000.
L'unico edificio dotato di riscaldamento è quello a Nord dov'è presente una caldaia murale a gas posta nel locale del piano primo. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. La classe di prestazione energetica è E.

La posizione dell'edificio è nella zona Ovest del Centro abitato di Cannobio, a circa 500 m dal litorale del Lago Maggiore e a un centinaio di metri a Sud dell'alveo del fiume Cannobino. Nelle immediate vicinanze è presente il depuratore di Acque Novara e V.C.O. L'area del compendio confina a Nord con la Via Sotto i Chiosi e a Ovest con la Via Prato delle Monache. Il sito è facilmente raggiungibile dalle vicine Strade Statali del Lago Maggiore e della Val Cannobina e l'area è accessibile attraverso molteplici accessi carrai lungo il perimetro. Gli stessi edifici Nord e Sud consentono l'accesso di autocarri.
Verbania è raggiungibile in mezz'ora d'auto e Ascona, oltre il confine Svizzero in circa 20 minuti.

La cittadina di Cannobio conta circa 5000 abitanti. Situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore è particolarmente ospitale e tranquilla e da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica internazionale, disponendo di diversi hotels, ristoranti, il porto turistico, piccole strutture ricettive e servizi pubblici. Essa è inoltre servita da autolinee e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Vi sono poi il lungolago, ampi parcheggi pubblici, le scuole, la biblioteca comunale, lo stadio e il lido con altre attrezzature sportive minori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

L'applicazione dell'IVA: nella vendita è esercitabile solo su opzione del venditore qualora venga indicata nell'atto. Viceversa è esente.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 48, Particella 216 Sub. 4, graffato Particella 828 Sub. 2, graffato Particella 214 Sub. 4 Categoria A3 corrispondono a quelli della visura catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 48, Particella 216 Sub. 5, graffato Particella 828 Sub. 3, graffato Particella 214 Sub. 5 Categoria A3 corrispondono a quelli della visura catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'esecutato, sig. **** Omissis ****, risulta di stato civile libero.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'esecutato, sig. **** Omissis ****, risulta di stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare, piano terreno e piano terzo, ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: Particella 214 Catasto Terreni, Via Mazzini, Via Centinelli, Particella 828 Catasto Terreni.
Al Catasto Terreni i confini della particella 216 sono, da Nord in senso orario: Particella 214, Via Mazzini, Via Centinelli, Particella 828.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare, piano primo, secondo e terzo, ha i seguenti confini, da Nord in senso orario: Particella 214 Catasto Terreni, Via Mazzini, Via Centinelli, Particella 828 Catasto Terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al Catasto Terreni i confini della particella 216 sono, da Nord in senso orario: Particella 214, Via Mazzini, Via Centinelli, Particella 828.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,97 mq	33,62 mq	0,8	26,90 mq	2,35 m	Terra
Soffitta	8,28 mq	10,15 mq	0,33	3,35 mq	1,87 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**30,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**30,25 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,34 mq	34,09 mq	0,8	27,27 mq	2,46 m	Primo
Abitazione	26,73 mq	34,16 mq	1	34,16 mq	2,78 m	Secondo
Soffitta	17,27 mq	21,12 mq	0,33	6,97 mq	1,87 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**68,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**68,40 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1977** al **12/07/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 216 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **01/03/1977** al **19/11/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 214 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 02 60
Dal **01/03/1977** al **08/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 215 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 02 20
Dal **13/07/1987** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 216 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 35
Dal **23/08/1990** al **28/08/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 296, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 0,14 Piano T
Dal **23/08/1990** al **28/11/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 216, Sub. 1 Categoria A3
Dal **29/08/1990** al **28/11/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 296, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 1,5 Rendita € 0,14
Dal **20/11/2003** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 214 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 02 60
Dal **09/04/2008** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 828 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 02 20
Dal **29/11/2016** al **09/12/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 216, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale Totale:43 mq; Totale secluse aree scoperte:43 mq mq Rendita € 154,94 Piano T-3 Graffato Part. 828- Sub. 2; Part. 214- Sub. 4
Dal **10/12/2018** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 216, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale Totale:43 mq; Totale secluse aree scoperte:43 mq mq Rendita € 154,94 Piano T-3 Graffato Part. 828- Sub. 2; Part. 214- Sub. 4

CATASTO FABBRICATI

Nella cronistoria sono presenti inesattezze che tuttavia, nel corso del tempo, non hanno inficiato il perfezionamento dei rogiti notarili di trasferimento nel periodo del ventennio. Si è trattato di intestazioni e codici fiscali errati, di tardive acquisizioni in atti di aggiornamento catastali, di volture

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di atti notarili, di variazioni di collegamento catastale non rintracciabili o motivate in modo diverso con pari numero di protocollo. Ancora, vi sono alcuni cambiamenti di identificativo e, di questi, uno risulta soppresso in data precedente alla data di presentazione.
Nell'atto di compravendita trascritto a Verbania ai numeri 2638/2029 in data 20/03/1989 a rogito del Notaio Maurizio Terragni di Cannobio, con cui il sig. **** Omissis **** vendeva alla sorella **** Omissis **** la quota di 1/3 del diritto di comproprietà dell'intero immobile, al proposito veniva indicato quanto segue. "Detta porzione immobiliare non risulta ancora censita nel Nuovo catasto Edilizio Urbano ma è stata denunciata all'Ufficio Tecnico Erariale di Novara in data 30/12/1987 al n°37/A/87 di protocollo. A seguito di detta denuncia, la porzione immobiliare sopra descritta risulta identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in fase di precensimento, alla partita 2232 come segue: Foglio 48 mappale 216 Via Centinelli s.n.c. P. 1-2-3. Pertanto se ne conclude che l'identificativo catastale con la particella 296 precedente al 1990 è errata e non deve essere considerata.
Si segnalano le seguenti variazioni, deducibili dalle visure storiche.
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
Variazione del 23/08/1990 Pratica n. 49/89 del 13/04/1989 (n°3577.1/1990) FRAZIONAMENTO RISTRUTTURAZIONE COLLEG. VO., con cui, dall'unica unità immobiliare intestata a due sorelle, si ottenevano le due unità immobiliari attuali, tra cui la presente al piano terra e porzione al sottotetto. Questa variazione veniva citata nell'atto di divisione ereditaria del Notaio Emanuele Chianale di Torino allegate alla quale si trovano altresì le planimetrie delle citate particelle 216 sub 1 e 2.
Variazione del 29/11/2016 Pratica VB0067342 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n°11540.1/2016) con la quale si addiveniva alla rappresentazione planimetrica e all'identificativo attuali.
Altre variazioni:
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 29/11/2017 Variazione nel classamento Pratica VB0104795.

CATASTO TERRENI
Per quanto attiene la tre particelle del Foglio 48 correlate alla visura del Catasto Fabbricati si segnalano:
- Particella 216: Tipo Mappale del 13/07/1987 n.71403.1/1987 (passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Urbano);
- Particella 828: Tipo Mappale del 09/04/2008 n.58502.1/2008 (passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Urbano);
- Particella 214: Tipo Mappale del 01/07/1988 n.67052.1/1988 (passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Urbano).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1977** al **12/07/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 216 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 00 35
Dal **01/03/1977** al **19/11/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 214 Qualità FABBRICATO RURALE Superficie (ha are ca) 02 60
Dal **01/03/1977** al **08/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 215 Qualità FABBRICATO RURALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 02 20
Dal **13/07/1987** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 216 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 35
Dal **23/08/1990** al **28/08/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 296, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,38 Piano 1-2
Dal **29/08/1990** al **06/09/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 296, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,38 Piano 1-2
Dal **07/09/1990** al **28/11/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 296, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 0,38 Piano 1-2
Dal **20/11/2003** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 214 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 02 60
Dal **09/04/2008** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 48, Part. 828 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 02 20
Dal **29/11/2016** al **09/12/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 216, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale Totale:86 mq; Totale secluse aree scoperte:86 mq mq Rendita € 208,58 Piano 1-2-3 Graffato Part. 828- Sub. 3; Part. 214- Sub. 5
Dal **10/12/2018** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 216, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale Totale:86 mq; Totale secluse aree scoperte:86 mq mq Rendita € 208,58 Piano 1-2-3 Graffato Part. 828- Sub. 3; Part. 214- Sub. 5

CATASTO FABBRICATI

Nella cronistoria sono presenti inesattezze che tuttavia, nel corso del tempo, non hanno inficiato il perfezionamento dei rogiti notarili di trasferimento nel periodo del ventennio. Si è trattato di intestazioni e codici fiscali, errati, tardive acquisizioni in atti di aggiornamento catastali, di volture di atti notarili variazioni di collegamento catastale non rintracciabili o motivate in modo diverso con pari numero di protocollo. Ancora vi sono alcuni cambiamenti di identificativo e di questi identificativi uno risulta soppresso in data precedente alla data di presentazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'atto di compravendita trascritto a Verbania ai numeri 2638/2029 in data 20/03/1989 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Cannobio, con cui il sig. **** Omissis **** vendeva alla sorella **** Omissis **** la quota di 1/3 del diritto di comproprietà dell'intero immobile, al proposito veniva indicato quanto segue. "Detta porzione immobiliare non risulta ancora censita nel Nuovo catasto Edilizio Urbano ma è stata denunciata all'Ufficio Tecnico Erariale di Novara in data 30/12/1987 al n°37/A/87 di protocollo. A seguito di detta denuncia, la porzione immobiliare sopra descritta risulta identificata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in fase di precensimento, alla partita 2232 come segue: Foglio 48 mappale 216 Via Centinelli s.n.c. P. 1-2-3". Pertanto se ne conclude che l'identificativo catastale con la particella 296 precedente al 1990 è errata e non deve essere considerata.
Si segnalano le seguenti variazioni, deducibili dalle visure storiche.
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.
Variazione del 23/08/1990 Pratica n. 49/89 del 13/04/1989 (n°3577.1/1990) FRAZIONAMENTO RISTRUTTURAZIONE COLLEG. VO., con cui, dall'unica unità immobiliare intestata a due sorelle, si ottenevano le due unità immobiliari attuali, tra cui la presente al piano primo, secondo e porzione al sottotetto. Questa variazione veniva citata nell'atto di divisione ereditaria del Notaio Emanuele Chianale di Torino allegate alla quale si trovano altresì le planimetrie delle citate particelle 216 sub 1 e 2.
Variazione del 29/11/2016 Pratica VB0067342 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n°11540.1/2016) con la quale si addiveniva alla rappresentazione planimetrica e all'identificativo attuali.
Altre variazioni:
- 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 29/11/2017 Variazione nel classamento Pratica VB0104795.

CATASTO TERRENI
Per quanto attiene la tre particelle del Foglio 48 correlate alla visura del Catasto Fabbricati si segnalano:
- Particella 216: Tipo Mappale del 13/07/1987 n.71403.1/1987 (passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Urbano);
- Particella 828: Tipo Mappale del 09/04/2008 n.58502.1/2008 (passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Urbano);
- Particella 214: Tipo Mappale del 01/07/1988 n.67052.1/1988 (passaggio da Fabbricato Rurale a Ente Urbano).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	216	6		A3	1	1,5	Totale 36 mq; Totale escluse aree scoperte:36	77,47 €	T	828/5; 214/8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

								mq mq			
	48	216	7		C2	1	6		5,58 €	3	214/9

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
48	828				ENTE URBANO		02 20			
48	214				ENTE URBANO		02 60			
48	216				ENTE URBANO		00 35			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'accurata analisi della planimetria catastale ed il successivo confronto con lo stato dei luoghi è emerso che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale. In particolare, al pian terreno si è riscontrata una differenza nella rappresentazione delle partizioni interne rispetto alla realtà che determina una variazione della consistenza. Pertanto è stato necessario presentare all'Agenzia delle Entrate un atto di aggiornamento tramite la procedura Docfa. Le visure storiche del Catasto Fabbricati e Terreni, l'estratto di mappa, il modello Docfa e il rilievo dello stato di fatto, sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	216	5		A3	1	4	Totale 86 mq; Totale escluse aree scoperte:86 mq mq	206,58 €	1-2-3	828/3; 214/5

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
48	828				ENTE URBANO		02 20			
48	214				ENTE URBANO		02 60			
48	216				ENTE URBANO		00 35			

Corrispondenza catastale

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

Dall'accurata analisi della planimetria catastale ed il successivo confronto con lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale.
Le visure storiche del Catasto Fabbricati e Terreni, l'estratto di mappa e il rilievo dello stato di fatto, sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Il titolare del diritto reale parziale sul bene coincide con il soggetto esecutato.
Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del Comune di Cannobio (VB)
- certificato di stato civile,
- certificato di residenza.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Nell'atto di compravendita ultimo intervivos a rogito della Dottoressa Monica Gramatica con cui il bene veniva acquistato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e da **** Omissis **** è specificato quanto di seguito.
- Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati (Fg. 48 mapp. 214 sub.4, mapp. 216 sub.4, mapp. 828 sub.2 tra loro graffati) riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto che in copia - previa visione e approvazione - firmata dai comparenti e da me notaio, si allega al presente sotto la lettera "C";
- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale allegata sono sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti n materia catastale;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Il titolare del diritto reale parziale sul bene coincide con il soggetto esecutato.
Sono stati richiesti presso gli uffici anagrafici e dello stato civile del Comune di Cannobio (VB)
- certificato di stato civile,
- certificato di residenza.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Nell'atto di compravendita ultimo intervivos a rogito della Dottoressa Monica Gramatica con cui il bene veniva acquistato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e da **** Omissis **** è specificato quanto di seguito.
- Si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati (Fg. 48 mapp. 214 sub.5, mapp. 216 sub.5, mapp. 828 sub.3 tra loro graffati) riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto che in copia - previa visione e approvazione - firmata dai comparenti e da me notaio, si allega al presente sotto la lettera "A";
- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale allegata sono sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;
- l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Nell'atto di Divisione Ereditaria del Notaio Emanuele Chianale del 29/08/1990 al punto 3 sono stabilite le seguenti condizioni.
- Le porzioni di sottotetto assegnate ai due lotti hanno diritto al passaggio comune di accesso dal vano scala che risulta colorato in giallo nelle due planimetrie (ndr: nell'atto si fa riferimento agli allegati B e C; diversamente, nella nota di trascrizione dell'atto ottenuta dal sottoscritto, le planimetrie sono individuate coi numeri 1 e 2).
- Le due unità immobiliari predette (ndr: Fg. 48 Part. 216 Sub.1, oggi Sub.4 e Fg. 48 Part. 216 Sub.2, oggi Sub.5) hanno diritto alla comunione con altri di cortile, passaggio e vano scala come colorato in azzurro nelle planimetrie prima citate. (omissis).
Al punto 4:
Le parti sottoscritte reciprocamente dichiarano e garantiscono di non aver imposto pesi, vincoli, liti pendenti, ipoteche e trascrizioni sulle porzioni di immobili come sopra assegnate e reciprocamente si prestano ogni garanzia di legge per evizione nella proprietà e per molestie nel possesso prima d'ora trasferito; restando a carico di ciascuna parte eventuali opere di rifinitura dei locali e di pratiche amministrative inerenti. (omissis)
Al punto 5:
Le assegnazioni sono fatte e accettate a corpo, considerati gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con ogni inerente ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e sin qui praticato e così come fino ad ora tenuti e posseduti dalle condividenti in comunione nelle sopra specificate quote.

Nell'atto di Compravendite del Notaio Monica Gramatica del 10/12/2018 sono stabiliti i seguenti patti e condizioni comuni alle due unità immobiliari oggetto di trasferimento.
Al punto 4: le porzioni immobiliari in contratto vengono vendute ed acquistate a corpo, nello stato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ben noto alla parte acquirente con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive. La parte acquirente viene immessa in preciso stato e luogo delle parti venditrici nella proprietà, possesso e godimento di quanto compravenduto a far tempo da oggi e pertanto da oggi in avanti saranno a suo rispettivo favore e carico tutti i redditi e i pesi relativi.
Al punto 5: le parti venditrici prestano la garanzia di evizione e ogni più ampia garanzia di legge dichiarando e garantendo che quanto oggi compravenduto è di loro rispettiva proprietà e libera disponibilità, libero da pesi, vincoli, oneri reali e fiscali, libero da persone e cose, arretrati di imposta, privilegi iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Nell'atto di Divisione Ereditaria del Notaio Emanuele Chianale del 29/08/1990 al punto 3 sono stabilite le seguenti condizioni.
- Le porzioni di sottotetto assegnate ai due lotti hanno diritto al passaggio comune di accesso dal vano scala che risulta colorato in giallo nelle due planimetrie (ndr: nell'atto si fa riferimento agli allegati B e C; diversamente, nella nota di trascrizione dell'atto ottenuta dal sottoscritto, le planimetrie sono individuate coi numeri 1 e 2).
- Le due unità immobiliari predette (ndr: Fg. 48 Part. 216 Sub.1, oggi Sub.4 e Fg. 48 Part. 216 Sub.2, oggi Sub.5) hanno diritto alla comunione con altri di cortile, passaggio e vano scala come colorato in azzurro nelle planimetrie prima citate. (omissis).
Al punto 4:
Le parti sottoscritte reciprocamente dichiarano e garantiscono di non aver imposto pesi, vincoli, liti pendenti, ipoteche e trascrizioni sulle porzioni di immobili come sopra assegnate e reciprocamente si prestano ogni garanzia di legge per evizione nella proprietà e per molestie nel possesso prima d'ora trasferito; restando a carico di ciascuna parte eventuali opere di rifinitura dei locali e di pratiche amministrative inerenti. (omissis)
Al punto 5:
Le assegnazioni sono fatte e accettate a corpo, considerati gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con ogni inerente ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e sin qui praticato e così come fino ad ora tenuti e posseduti dalle condividenti in comunione nelle sopra specificate quote.

Nell'atto di Compravendite del Notaio Monica Gramatica del 10/12/2018 sono stabiliti i seguenti patti e condizioni comuni alle due unità immobiliari oggetto di trasferimento.
Al punto 4: le porzioni immobiliari in contratto vengono vendute ed acquistate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ben noto alla parte acquirente con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive. La parte acquirente viene immessa in preciso stato e luogo delle parti venditrici nella proprietà, possesso e godimento di quanto compravenduto a far tempo da oggi e pertanto da oggi in avanti saranno a suo rispettivo favore e carico tutti i redditi e i pesi relativi.
Al punto 5: le parti venditrici prestano la garanzia di evizione e ogni più ampia garanzia di legge dichiarando e garantendo che quanto oggi compravenduto è di loro rispettiva proprietà e libera disponibilità, libero da pesi, vincoli, oneri reali e fiscali, libero da persone e cose, arretrati di imposta, privilegi iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile ha uno stato di conservazione complessivamente piuttosto negativo. Esso presenta caratteristiche costruttive che consentono di individuare la sua costruzione in tempi molto remoti. Ricerche effettuate presso l'archivio del Comune hanno consentito di stabilire che la sua costruzione è riconducibile al periodo a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo. Vi sono poi elementi che consentono di intuire l'attuazione, in tempi riconducibili alla fine del secolo scorso, di qualche intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria con cui vennero realizzati i solai, i tavolati divisori, gli impianti e le finiture oggi visibili.

ESTERNO
Le facciate si presentano in cattivo stato di conservazione: si rilevano parti intonacate rappezzate con materiali cementizi (impropri per il tipo di intonaco esistente) e altre in cui è già visibile un certo degrado.
Lo stesso dicasi per i cornicioni con mensole intonacate.
La copertura in tegole laterizie e le sue opere accessorie appaiono in condizioni usurate ma in grado di assolvere alla propria funzionalità. Durante il sopralluogo non si sono osservate infiltrazioni. La grossa orditura in legname del tetto, antica, è molto rustica ma in stato di conservazione sufficiente.
Nel cortile comune le lastre di pietra paiono integre ma in stato di abbandono, con crescita di erbe infestanti, e necessitano di pulizia approfondita.
Sulla scala comune le pedate in lastre di pietra paiono abbastanza usurate e trascurate, necessitano di una pulizia approfondita.
Le relative murature sono intonacate e la tinteggiatura è degradata: occorre anche in questo caso un intervento manutentivo.

I serramenti esterni sono molto vecchi, abbastanza degradati, con la ferramenta appena funzionante e di poco agevole apertura.

INTERNO
Internamente all'unità immobiliare, al piano terra le superfici delle pareti sono intonacate e con la tinteggiatura in buono stato. Al piano sottotetto sono invece pietra a vista in discreto stato di conservazione.
Il soffitto del piano terreno è intonacato e tinteggiato in buono stato conservativo. Al piano sottotetto sono visibili direttamente le tegole e l'orditura lignea di cui si è già relazionato.
Il rivestimento ceramico del bagno al piano terra è in buono stato di conservazione.
Lo stato conservativo dei pavimenti al piano terra è scarso: trattasi di un battuto di cemento con crepe diffuse alternato a piccoli tratti con pietra levigata tipo alla Palladiana. Al piano sottotetto il pavimento è ancora in cemento battuto in cattive condizioni.
Le porte interne, sono piuttosto vecchie e con la ferramenta usurata.
L'impianto elettrico è presente solo al piano terreno, risalente ad almeno quarant'anni fa con interruttori e placche piuttosto usurate. Analogamente si può riferire per quanto attiene lo scaldabagno elettrico con cui si produce l'acqua calda sanitaria.
L'impianto di riscaldamento è rappresentato unicamente da una stufa a pellet in buono stato di conservazione.
L'impianto idrico sanitario del bagno e della cucina è coevo dell'impianto elettrico e si presenta in stato abbastanza usurato ma la pressione dell'acqua in uscita dai rubinetti risulta discreta.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile ha uno stato di conservazione complessivamente piuttosto negativo. Esso presenta caratteristiche costruttive che consentono di individuare la sua costruzione in tempi molto remoti. Ricerche effettuate presso l'archivio del Comune hanno consentito di stabilire che la sua costruzione è riconducibile al periodo a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo. Vi sono poi elementi che consentono di intuire l'attuazione, in tempi riconducibili alla fine del secolo scorso, di qualche intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria con cui vennero realizzati i solai, i tavolati divisori, gli impianti e le finiture oggi visibili.

ESTERNO
Le facciate si presentano in cattivo stato di conservazione: si rilevano parti intonacate rappezzate con materiali cementizi (impropri per il tipo di intonaco esistente) e altre in cui è già visibile un certo degrado.
Lo stesso dicasi per i cornicioni con mensole intonacate.
La copertura in tegole laterizie e le sue opere accessorie appaiono in condizioni usurate ma in grado di assolvere alla propria funzionalità. Durante il sopralluogo non si sono osservate infiltrazioni. La grossa orditura in legname del tetto, antica, è molto rustica ma in stato di conservazione sufficiente.
Nel cortile comune le lastre di pietra paiono integre ma in stato di abbandono, con crescita di erbe infestanti, e necessitano di pulizia approfondita.
Sulla scala comune le pedate in lastre di pietra paiono abbastanza usurate e trascurate, necessitano di una pulizia approfondita.
Le relative murature sono intonacate e la tinteggiatura è degradata: occorre anche in questo caso un intervento manutentivo.

I serramenti esterni sono molto vecchi, abbastanza degradati, con la ferramenta appena funzionante e di poco agevole apertura.

INTERNO
Internamente all'unità immobiliare, al piano primo le superfici delle pareti perimetrali sono parzialmente intonacate con malte antiche a base di calce e tinteggiate. Queste sono molto ammalorate mentre altre parti sono state coinvolte nei lavori di ristrutturazione e sono allo stato rustico. Le murature divisorie sono invece completamente allo stato rustico, ossia sono direttamente visibili i mattoni. Al piano secondo le superfici delle pareti perimetrali sono ancora parzialmente intonacate con malte antiche a calce con tinteggiatura molto usurata mentre in altre parti sono state rasate con intonaco e tinteggiate ottenendo un buon risultato. Le murature divisorie interne sono invece state intonacate al civile e ben tinteggiate. Al piano sottotetto le pareti sono in pietra a vista in discreto stato di conservazione
Il soffitto del piano primo è completamente allo stato rustico e sono visibili gli elementi in laterizio del solaio che è stato formato nell'ambito della ristrutturazione. Al piano secondo è invece intonacato al civile e tinteggiato. Sono visibili aloni forse dovuti a umidità di vecchie infiltrazioni d'acqua dal soprastante sottotetto. Al piano sottotetto sono visibili direttamente le tegole e l'orditura lignea di cui si è già relazionato.
Al piano primo non sono stati posati i sottofondi e i pavimenti. Non sono nemmeno presenti rivestimenti ceramici in quanto il bagno non è ancora stato realizzato.
Al piano secondo sono invece stati posati pavimenti ceramici e il loro stato di conservazione è buono.
Al piano sottotetto il pavimento è in cemento battuto in cattive condizioni.
Al piano primo le porte interne tra gli ambienti e all'ingresso sono completamente assenti. Al piano secondo sono invece presenti delle porte abbastanza recenti, con predisposizione per un pannello vetrato, ma ne risultano sprovviste. La ferramenta pare in buone condizioni.
L'impianto elettrico è presente solo al piano secondo, abbastanza minimale, risalente ad almeno quarant'anni fa e con interruttori e placche piuttosto usurati.
L'impianto di riscaldamento e idrico sanitario sono assenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I costi da sostenere per completare i lavori nei locali del primo piano sono stimati in Euro 35.000,00.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Oltre alle altre parti comuni definite dal Codice Civile, si segnalano le seguenti parti comuni, individuate dall'atto di Divisione Ereditaria del Notaio **** Omissis ****.
Il cortile di accesso dalla via Centinelli, condiviso con l'immobile censito alla Particella 216 Sub.5, oggetto della procedura, e con unità immobiliari di altra proprietà affacciantisi.
La scala di collegamento con il piano primo secondo e sottotetto in comune con la precedente Particella 216 Sub. 5 e le medesime altre unità immobiliari di terza proprietà.
Il passaggio di accesso dal vano scala al piano sottotetto, in comune con la precedente Particella 216 Sub. 5.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Oltre alle altre parti comuni definite dal Codice Civile, si segnalano le seguenti parti comuni, individuate dall'atto di Divisione Ereditaria del Notaio **** Omissis ****.
Il cortile di accesso dalla via Centinelli, condiviso con l'immobile censito alla Particella 216 Sub.4, oggetto della procedura, e con unità immobiliari di altra proprietà affacciantisi.
La scala di collegamento con il piano primo secondo e sottotetto in comune con la precedente Particella 216 Sub. 4 e le medesime altre unità immobiliari di terza proprietà.
Il passaggio di accesso dal vano scala al piano sottotetto, in comune con la precedente Particella 216 Sub. 4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Nell'atto di Divisione Ereditaria del Notaio Emanuele Chianale del 29/08/1990 al punto 5 è stabilito che:
"le assegnazioni sono fatte e accettate a corpo, considerati gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con ogni inerente ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e sin qui praticato e così come fino ad ora tenuti e posseduti dalle condividenti in comunione nelle sopra specificate quote.

Nell'atto di Compravendite del Notaio Monica Gramatica del 10/12/2018 al punto 4 è stabilito che:
le porzioni immobiliari in contratto vengono vendute ed acquistate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ben noto alla parte acquirente con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto dal Comune di Cannobio non è indicato il sussistere di usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'atto di Divisione Ereditaria del Notaio Emanuele Chianale del 29/08/1990 al punto 5 è stabilito che:
"le assegnazioni sono fatte e accettate a corpo, considerati gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con ogni inerente ragione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e sin qui praticato e così come fino ad ora tenuti e posseduti dalle condividenti in comunione nelle sopra specificate quote.

Nell'atto di Compravendite del Notaio Monica Gramatica del 10/12/2018 al punto 4 è stabilito che: le porzioni immobiliari in contratto vengono vendute ed acquistate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano ben noto alla parte acquirente con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto dal Comune di Cannobio non è indicato il sussistere di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Esposizione solare mediocre, essendo inserito in un aggregato di edifici del centro storico.
Giacitura del fondo orizzontale.
Accesso all'immobile solo pedonale e parcheggi pubblici poco distanti.

ESTERNO E CARATTERISTICHE GENERALI
Facciate intonacate.
Strutture portanti verticali di muratura in pietrame e malta intonacate.
Solai in laterocemento in travetti prefabbricati alleggeriti e getto in calcestruzzo di completamento.
Copertura, con grossa e piccola orditura in legno, manto in tegole in laterizio non coibentato, non rivestito ma direttamente a vista, lattonerie in lamiera zincata, rame e plastica.
Serramenti esterni con ante in legno, ferramenta antiquata, vetri semplici e privi di guarnizioni. Al piano sottotetto aperture prive di serramenti.
Porta d'ingresso al pian terreno in legno massiccio a due battenti senza vetri, ferramenta antiquata e priva di guarnizioni.
Cortile comune pavimentato in lastre in pietra con posa "a correre" (fasce di parallele di diversa larghezza) accessibile dalla strada tramite antico portone in legno massiccio.
Scala comune con pedate in pietra con finitura bocciardata. Murature intonacate e tinteggiate.

INTERNO
Al pian terreno le superfici delle pareti e dei soffitti sono intonacate al civile con rasatura in stabilitura tinteggiata di colore bianco. Al piano sottotetto la muratura in pietra non è rivestita.
Al pian terreno pavimenti in battuto di cemento, alternati a brevi tratti di finitura che ricorda lo stile Palladio ma non lucidato.
Porte interne in legno massiccio con decorazioni a riquadri pantografati. Ferramenta semplice. Al proposito corre l'obbligo di segnalare che il servizio igienico è correttamente separato dal locale soggiorno da un disimpegno. Tuttavia non è presente la necessaria porta tra il locale soggiorno e il disimpegno. La spesa da sostenere per emendare a questa problematica è cautelativamente individuata in 1.000,00 € IVA inclusa.
L'impianto elettrico, condiviso con l'unità immobiliare censita col subalterno 5, è sotto traccia e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sezionato secondo gli standard dell'epoca d'installazione (probabilmente circa quarant'anni fa). Sono presenti le protezioni magnetotermica e differenziale all'interno del quadro elettrico in soggiorno. Al piano sottotetto non sono presenti né luce né prese di corrente.
Impianto di riscaldamento è costituito unicamente da una stufa a pellet al pian terreno con canna fumaria che sorge dal pavimento del piano primo dove, svoltando orizzontalmente, si immette nella vecchia canna fumaria nel muro maestro alla quota di circa un metro dal pavimento. Detta situazione impedisce la libera fruibilità del locale al piano primo e occorre porvi rimedio. La spesa complessiva per eliminare il tratto di tubo ingombrante e immetterlo nel muro maestro direttamente al pian terreno, compresa fornitura e posa certificata di un nuovo tubo di scarico è affetta da aleatorietà dovuta al fatto che il sottoscritto, in questa sede, non ha potuto indagare circa il motivo per cui il percorso attuale dello scarico si immetta nel muro alla quota suindicata. Si può supporre che il muro sia sprovvisto di canna fumaria fino a quella quota e che solo da quel punto ne sia disponibile una che sale fino al tetto. In ogni caso, per mantenere la stessa stufa e ripristinare la fruibilità del locale al piano primo, si ritiene che il tubo di scarico debba essere deviato e immesso nella muratura prima di attraversare il solaio del piano primo. In altri termini, occorrerà estendere verso il basso la canna fumaria, sostituire il tubo di scarico e ripristinare le superfici murarie. Trattandosi di apparecchio per la produzione di calore occorre intervento di tecnico installatore che al termine ne rilasci certificazione. La spesa da sostenere per emendare a questa problematica è cautelativamente individuata in 5.000,00 € IVA inclusa.

Impianto idrico limitato alla cucina e al bagno al piano terra. Nel bagno sono presenti lavello, wc e doccia. Questi apparecchi sanitari sono in ceramica bianca con rubinetterie cromate. Acqua calda sanitaria prodotta con scaldabagno elettrico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Esposizione solare mediocre, essendo inserito in un aggregato di edifici del centro storico.
Giacitura del fondo orizzontale.
Accesso all'immobile solo pedonale e parcheggi pubblici poco distanti.

ESTERNO E CARATTERISTICHE GENERALI
Facciate intonacate.
Strutture portanti verticali di muratura in pietrame e malta intonacate.
Solai in laterocemento in travetti prefabbricati alleggeriti e getto in calcestruzzo di completamento.
Copertura, con grossa e piccola orditura in legno, manto in tegole in laterizio non coibentato, non rivestito ma direttamente a vista, lattonerie in lamiera zincata, rame e plastica.
Serramenti esterni con ante in legno, ferramenta antiquata, vetri semplici e privi di guarnizioni. Al piano sottotetto aperture prive di serramenti.
Porta d'ingresso al piano primo in legno tamburato color noce, senza vetri, ferramenta antiquata e priva di guarnizioni.
Cortile comune pavimentato in lastre in pietra con posa "a correre" (fasce di parallele di diversa larghezza) accessibile dalla strada tramite antico portone in legno massiccio.
Scala comune con pedate in pietra con finitura bocciardata. Murature intonacate e tinteggiate.

INTERNO
Al piano primo le superfici delle pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate. Le pareti delle murature divisorie interne e dei soffitti sono allo stato rustico, ossia con i mattoni direttamente in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vista. Al piano secondo le murature e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiate con tempera nei colori bianco e azzurro. Al piano sottotetto la muratura in pietra non è rivestita.
Per quanto riguarda i pavimenti, al piano primo non ne esistono e il calpestio avviene direttamente sul calcestruzzo del solaio. Al piano secondo sono presenti pavimenti ceramici di colore bianco lucido con motivi decorativi geometrici in rilievo.
Porte interne in legno tamburato con predisposizioni per riquadratura in vetro. Ferramenta semplice.
L'impianto elettrico, condiviso con l'unità immobiliare censita col subalterno 4, è sotto traccia e sezionato secondo gli standard dell'epoca d'installazione (probabilmente circa quarant'anni fa). Sono presenti le protezioni magnetotermica e differenziale all'interno del quadro elettrico in soggiorno al piano terra. Al piano primo e al sottotetto non sono presenti né luce né prese di corrente.
L'impianto di riscaldamento è del tutto assente. Vi è solo una stufa a pellet al pian terreno con canna fumaria che sorge dal pavimento del piano primo di cui si è già riferito nel corrispondente capitolo dell'altra unità immobiliare compresa in questo lotto. In quella stessa sede si è anche data una stima della spesa per emendare la presente criticità.
Nella presente unità immobiliare è assente l'impianto idrico sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ivi residente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 29/08/1990 al 09/12/2018</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DIVISIONE EREDITARIA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>EMANUELE CHIANALE</td><td>29/08/1990</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>21/09/1990</td><td>7918</td><td>5853</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **10/12/2018** al **23/02/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MONICA GRAMATICA	10/12/2018	8221	5278
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	02/01/2019	52	41
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **29/08/1990** al **06/09/1990**	**** Omissis ****	**DIVISIONE EREDITARIA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		EMANUELE CHIANALE	29/08/1990		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	21/09/1990	7918	5853
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/09/1990** al **09/12/2018**	**** Omissis ****	**DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			07/09/1990		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		TORINO	30/03/1991	48	6535
Dal **10/12/2018** al **23/02/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		MONICA GRAMATICA	10/12/2018	8221	5278
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	02/01/2019	52	41
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 19/07/2024
  Reg. gen. 8165 - Reg. part. 829
  Quota: 1/2
  Importo: € 25.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 07/10/2024
  Reg. gen. 10927 - Reg. part. 1146
  Quota: 1/2
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 20/12/2024
  Reg. gen. 14383 - Reg. part. 1524
  Quota: 1/2
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 20/12/2024
  Reg. gen. 14382 - Reg. part. 1523
  Quota: 1/2
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 24/02/2025
  Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1589
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:
- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per codice fiscale sul soggetto esecutato e riportato in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 03/02/2026 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 19/07/2024
  Reg. gen. 8165 - Reg. part. 829
  Quota: 1/2
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 07/10/2024
  Reg. gen. 10927 - Reg. part. 1146
  Quota: 1/2
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 20/12/2024
  Reg. gen. 14383 - Reg. part. 1524
  Quota: 1/2
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 20/12/2024
  Reg. gen. 14382 - Reg. part. 1523
  Quota: 1/2
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 24/02/2025
  Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1589
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:
- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

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

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

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per codice fiscale sul soggetto esecutato e riportato in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 03/02/2026 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Secondo la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 15-2170 del 13/06/2011, pubblicata sul Bur. n° 25 in data 23.06.2011, variante al PRGC vigente delibera Consiglio Comunale n. 37 del 03/08/2011, variante al prgc. D.C.C. n. 30 del 21/09/2012, variante D.C.C. n. 24 del 28/05/2015, variante strutturale n. 03/05, variante per adeguamento al P.A.I. di cui al D.G.R. 1-8753 del 18.03.03 e successiva approvazione definitiva del P.A.I. di cui alla D.G.R. n. 17-5565 del 26.03.2007, il fondo censito al N.C.T. al Foglio 48 Particella 216 è azzonato, come di seguito:
ART. 15 – AREE RESIDENZIALI DI CARATTERE AMBIENTALE E STORICO
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Secondo, la deliberazione Consigliare n.10 del 22/03/2025, il progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. vigente comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

58 della L.R.56/77 e s.m.i.
ART. 15 – AREE DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE -RS (assimilabili alle zone B del d.m.1444/1968)
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
In merito alle domande del quesito peritale, il personale dell'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti in corso allo strumento urbanistico contenute nel progetto preliminare comportano il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i. e hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto secondo i differenti contenuti degli articoli citati. Il testo comparato e il Certificato di Destinazione Urbanistica sono riportati in Allegato 5

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

Secondo la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 15-2170 del 13/06/2011, pubblicata sul Bur. n° 25 in data 23.06.2011, variante al PRGC vigente delibera Consiglio Comunale n. 37 del 03/08/2011, variante al prgc. D.C.C. n. 30 del 21/09/2012, variante D.C.C. n. 24 del 28/05/2015, variante strutturale n. 03/05, variante per adeguamento al P.A.I. di cui al D.G.R. 1-8753 del 18.03.03 e successiva approvazione definitiva del P.A.I. di cui alla D.G.R. n. 17-5565 del 26.03.2007, il fondo censito al N.C.T. al Foglio 48 Particella 216 è azzonato come di seguito:
ART. 15 – AREE RESIDENZIALI DI CARATTERE AMBIENTALE E STORICO
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Secondo la deliberazione Consigliare n.10 del 22/03/2025, il progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. vigente comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della L.R.56/77 e s.m.i.
ART. 15 – AREE DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE -RS (assimilabili alle zone B del d.m.1444/1968)
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA

In merito alle domande del quesito peritale, il personale dell'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti in corso allo strumento urbanistico contenute nel progetto preliminare comportano il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i. e hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto secondo i differenti contenuti degli articoli citati. Il testo comparato e il Certificato di Destinazione Urbanistica sono riportati in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 26/05/2025 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Cannobio comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nei giorni 19/06/2025, 29/07/2025 e 12/12/2025 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Successivamente, l'ufficio Tecnico del Comune di Cannobio inviava partiche edilizie afferenti l'immobile in data 22/01/2026. Queste le pratiche rinvenute:
- Relazione descrittiva opere interne (secondo art. 48 Legge 28/02/1985 n°47) Prot. 9135 del 23/08/1986;
- Autorizzazione Edilizia n°2714 PM del 02/08/1988 per rifacimento pavimento e demolizione di una soletta intermedia nel fabbricato sito in Via Centinelli in catasto al Mappale 216 Foglio 48.

Per quanto attiene i documenti:
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
l'accesso agli atti presso il Comune di Cannobio e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nell'ultimo titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza quanto segue.
1) Al piano terreno si riscontra una differenza tra le partizioni interne con la quale risulta:
- un unico locale soggiorno con angolo cottura anziché due locali distinti;
- una differenza nelle posizioni delle porte di accesso al servizio igienico;
- che il locale rappresentato in progetto come "ex wc" in realtà è un vero servizio igienico.
2) L'altezza interna al pian terreno indicata nel progetto è di 2,40 m mentre sul posto sono stati misurati 2,34 m.
3) Il rapporto aeroilluminante del locale, se considerato a destinazione abitativa, non è soddisfatto.

Per quanto riguarda la differenza di cui al punto 1, si tratta di opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo che il sottoscritto ritiene possano essere conformi sia alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'abuso (1988) che all'attuale. Ricorre pertanto la fattispecie di cui all'art. 36 bis del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità e S.C.I.A. in sanatoria con sanzione).
Per quanto riguarda il punto 2, il sottoscritto che la differenza di altezza interna utile ricada nella fattispecie dell'art. 34-bis (tolleranze costruttive) lettera d e che pertanto non costituisca una violazione edilizia.
Tutto ciò premesso, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Comunale per regolarizzare le situazione in essere occorrerà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria per la quale è prevista una sanzione pecuniaria minima di 1.032,00 €.
A fronte di quanto esposto, si stimano spese tecniche per 1.000,00 € IVA inclusa.
Per quanto riguarda il punto 3, si osserva che nel progetto autorizzato il piano terra ha destinazione d'uso "sala, cucina ed ex wc". Le prime due evidentemente hanno l'accezione di locali abitativi. Tuttavia, sul nulla osta n°2714 PM del 02/08/1988, veniva prescritta la condizione che "il locale ottenuto con demolizione della soletta non sia adibito ad abitazione". Alla luce di ciò si ritiene che il locale generato dai lavori di cui al nulla osta non sia abitabile (e come tale dovrà essere stimato). Infatti il D.M. 05/07/1975, requisiti igienico sanitari dei locali d'abitazione, vigente all'epoca del rilascio, stabiliva che "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 26/05/2025 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Cannobio comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Nei giorni 19/06/2025, 29/07/2025 e 12/12/2025 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Successivamente, l'ufficio Tecnico del Comune di Cannobio inviava partiche edilizie afferenti l'immobile in data 22/01/2026. Queste le pratiche rinvenute:
- Relazione descrittiva opere interne (secondo art. 48 Legge 28/02/1985 n°47) Prot. 9135 del 23/08/1986;
- Autorizzazione Edilizia n°2714 PM del 02/08/1988 per rifacimento pavimento e demolizione di una soletta intermedia nel fabbricato sito in Via Centinelli in catasto al Mappale 216 Foglio 48.

Per quanto attiene i documenti:
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
l'accesso agli atti presso il Comune di Cannobio e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito risultati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nell'ultimo titolo edilizio rilasciato non ha messo in evidenza criticità da segnalare, ad eccezione dell'altezza interna al piano primo che nel progetto è indicata 2,40 m mentre sul posto è stata misurata 2,46 m.

Il sottoscritto ritiene che la differenza di altezza interna utile ricada nella fattispecie dell'art. 34-bis (tolleranze costruttive) lettera d e che pertanto non costituisca una violazione edilizia.
Tutto ciò premesso, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, per regolarizzare le situazione in essere occorrerà presentare una C.I.L.A. per dichiarazione asseverata di atto di aggiornamento dell'effettiva condizione di un immobile ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis, art. 34-bis e comma 4 dell'art. 34-ter del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TUE), art. 6 bis, comma 5, L.R. 8 luglio 1999 n. 19 e Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519) per la quale non sono previste sanzioni pecuniarie.
A fronte di quanto esposto si stimano spese tecniche per 1.000,00 €.
Si osserva ancora che nel Nulla Osta n°2714 PM del 02/08/1988 il piano primo ha destinazione d'uso "stanza". Tale sostantivo, forse impiegato correntemente nel 1988, pare oggi abbastanza ambiguo per definire l'uso di un ambiente anche se potrebbe far pensare a un locale abitativo. Tuttavia, sul medesimo nulla osta, veniva prescritta la condizione che "il locale ottenuto con demolizione della soletta non sia adibito ad abitazione". Alla luce di ciò si ritiene che il locale generato dai lavori di cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al nulla osta non sia abitabile (e come tale dovrà essere stimato). Infatti il D.M. 05/07/1975, requisiti igienico sanitari dei locali d'abitazione, vigente all'epoca del rilascio, stabiliva che "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANNOBIO (VB) - VIA CENTINELLI N°5

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Cannobio (VB) - Via Prato delle Monache n°5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Catasto Fabbricati Foglio 40, Particella 413, Categoria D1 corrispondono a quelli della visura catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare, è interamente compresa all'interno del fondo censito a Catasto Terreni al Foglio 40 Particella 413.
Al Catasto Terreni i confini della particella 413 sono, da Nord in senso orario: Particelle 324 (Via Sotto i Chiosi), 97, 420, 45, 323, del Foglio 40, Strada Comunale Via Alla Cartiera, Particelle 66, 341, 340 del Foglio 40 (Via Prato delle Monache).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Edificio Nord: laboratorio	312,56 mq	325,50 mq	1	325,50 mq	7,10 m	Terra
Edificio Nord: laboratorio	237,00 mq	244,74 mq	1	244,74 mq	6,32 m	Terra
Edificio Nord: locale trasformatori	9,00 mq	10,24 mq	0,8	8,19 mq	2,80 m	terra
Edificio Nord: magazzino	7,66 mq	8,35 mq	0,8	6,68 mq	3,03 m	terra
Edificio Nord: bagno spogliatoio	15,04 mq	17,82 mq	1,5	26,73 mq	2,70 m	terra
Edificio Nord: laboratorio	30,00 mq	32,36 mq	1,25	40,45 mq	2,70 m	terra
Edificio Nord: tettoia	70,16 mq	70,16 mq	0,4	28,06 mq	4,40 m	terra
Blocco prefabbricato Nord	27,70 mq	29,70 mq	0,7	20,79 mq	2,27 m	terra
Edificio Nord: uffici	76,58 mq	83,41 mq	2	166,82 mq	2,70 m	terra
Edificio Nord: servizi igienici	13,85 mq	15,08 mq	2	30,16 mq	2,40 m	terra
Locale tecnico	16,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	2,43 m	terra
Edificio Nord: abbandonato rustico	78,19 mq	81,84 mq	1,2	98,21 mq	3,00 m	primo
Edificio Sud: Laboratorio	593,98 mq	603,66 mq	1,0	603,66 mq	6,50 m	terra
Edificio Sud: deposito	13,55 mq	14,64 mq	0,5	7,32 mq	2,25 m	terra
Area parcheggio carico e scarico merci	2149,00 mq	2149,00 mq	0,1	214,90 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**1830,21 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie convenzionale complessiva:	**1830,21 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/09/1985** al **29/04/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 25 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 45 00 Reddito dominicale € 20,91 Reddito agrario € 24,40
Dal **27/09/1985** al **30/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 144 Categoria C3 Cl.5 Superficie catastale 243 mq Rendita € 1,88 Piano T/1
Dal **30/04/1987** al **30/04/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 25 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 29 30 Reddito dominicale € 13,62 Reddito agrario € 15,89
Dal **30/04/1987** al **22/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 25 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 26 10 Reddito dominicale € 12,13 Reddito agrario € 14,15
Dal **23/12/1993** al **08/10/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 25 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 41 10
Dal **31/12/1993** al **05/10/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 144 Categoria D1 Rendita € 4.475,10 Piano T
Dal **06/10/2000** al **04/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 144 Categoria D1 Rendita € 7.292,37 Piano T
Dal **09/10/2000** al **28/04/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 25 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 40 43
Dal **29/04/2005** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 40, Part. 413

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 40 43
Dal **05/12/2005** al **01/11/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 40, Part. 413 Categoria D1 Rendita € 8.292,00 Piano T-1
Dal **20/11/2021** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 40, Part. 413 Categoria D1 Rendita € 8.292,00 Piano T-1

CATASTO FABBRICATI
Alla luce delle ricerche svolte presso il Comune di Cannobio, la costruzione originale risale al 1969. Successivamente venivano eseguiti a più riprese interventi di ampliamento, demolizione e ristrutturazione nel 1984, 1986, 1987, di condono edilizio nel 1994-1998. Ancora venivano presentate al Comune istanze di ristrutturazione nel 1996, 1999 e varianti alle medesime. Taluni interventi richiesti venivano effettivamente messi in atto altri erano invece accantonati e superati con nuove istanze. Il catasto in quel periodo non veniva aggiornato fedelmente ad ogni passaggio. Si segnalano le seguenti variazioni principali:
- Impianto meccanografico del 30/6/1987
- Classamento del 31/12/1993 in atti dal 09/09/1998 (n.12498.2/1993)
- Variazione del 06/10/2000 ampliamento-demolizione parziale in atti dal 06/10/2000 (n.2535.1/2000)
- Variazione del 05/12/2005 ampliamento-demolizione parziale in atti dal 05/12/2005 (n.6412.1/2005)
- Variazione di intestazione per Atto del 02/11/2021 Trasformazione di Società (Modello Unico n.10731.1/2021)
Altre variazioni da segnalare:
- Variazione di toponomastica del 24/03/2015 (n.4783.1/2015);
- Variazione nel classamento del 22/05/2006 (n.2038.1/2006);
- Variazione nel classamento del 19/11/2001 (n.2142.1/2001);

CATASTO TERRENI
Similmente a quanto sopra avveniva anche per il Catasto Terreni. Successivamente alla costruzione dell'edificio venivano eseguiti a più riprese interventi di ampliamento, demolizione e ristrutturazione per cui il catasto non veniva aggiornato fedelmente ad ogni passaggio. Oltre tutto gli aggiornamenti catastali presentati nel corso del tempo venivano messi agli atti alcuni anni dopo la protocollazione.
A partire dalla situazione cristallizzata nell'atto di costituzione di Società in Nome Collettivo del 1985, si segnalano le seguenti variazioni principali:
- Frazionamento in atti dal 30/04/1987 (n. 10983);
- Tipo Mappale del 23/12/1993 in atti dal 12/06/2000 (n. 308069.1/1993) con il quale avveniva il passaggio ad Ente Urbano;
- Tipo Mappale del 12/07/2000 in atti dal 12/07/2000 (n.2001.1/2000);
- Frazionamento del 09/10/2000 in atti dal 09/10/2000 (n.2701.1/2000) con cui venivano cedute delle porzioni del fondo pe dare opportuna sagoma alla carreggiata della strada pubblica Via Prato delle Monache;
- Tipo Mappale del 29/04/2005 in atti dal 29/04/2005 (n.30182.1/2005) con cui il fondo assumeva l'identificativo e la consistenza attuali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	413	1		D1				8486,38 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
40	413				ENTE URBANO		40 43			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'accurata analisi della planimetria catastale ed il successivo confronto con lo stato dei luoghi è emerso che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale ad eccezione di quanto segue.
- Edificio Nord laboratorio: differente altezza interna, rappresentazione di un locale inesistente, rappresentazione di una finestra inesistente, mancata rappresentazione delle tettoie sui lati Est e Ovest,
- Edificio Nord porzione lato uffici: al piano primo, rappresentazione tramezzature inesistenti che individuerebbero un vano tecnico e una divisione tra la scala e gli uffici. In realtà c'è un unico spazio aperto.
- Edificio Sud: mancata rappresentazione di un locali deposito nell'angolo Sud Ovest del laboratorio.
- Locale tecnico nell'area pertinenziale (locale accessorio): errata indicazione dell'altezza utile interna.
- Manufatto accessorio a Nord: errata indicazione dell'altezza interna.

Tutto questo ha reso necessario presentare all'Agenzia delle Entrate un atto di aggiornamento catastale tramite modello Docfa.
Le visure storiche del Catasto Fabbricati e Terreni, l'estratto di mappa, il modello Docfa e il rilievo dello stato di fatto, sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

PRECISAZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il titolare del diritto reale sul bene, **** Omissis **** coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura il certificato di iscrizione nella sezione ordinaria della società esecutata ottenendo le seguenti informazioni:
- con atto in data 08/03/2024 veniva avviata la procedura di scioglimento e liquidazione della società;
- in data 27/03/2024 la procedura veniva iscritta nel Registro Imprese;
- in data 08/03/2024 veniva nominato liquidatore il sig. **** Omissis ****.
- al liquidatore spettano tutti i poteri necessari per la liquidazione ai sensi dell'art. 2278 del C.C., con la precisazione che la rappresentanza della società in liquidazione spetterà al suddetto liquidatore, ai sensi dell'art. 2310 del C.C., a decorrere dalla data di iscrizione della sua nomina nel Registro Imprese.
In calce al certificato, rilasciato in data 15/01/2026, è inoltre riportato:
si dichiara inoltre che non risulta iscritta nel Registro delle Imprese, per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia.
Si dichiara inoltre che non risulta iscritta nel registro della imprese, per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso ai sensi della normativa vigente in materia.

Il documento è riportato in Allegato 6, "esecutato".

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si sono rilevati patti da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

AREA PERTINENZIALE

La pavimentazione bituminosa ricopre gran parte dell'area. Preliminarmente ad un esame visivo di dettaglio, è stato necessario far effettuare una pulizia dell'area dalla vegetazione ivi cresciuta in maniera incontrollata. Successivamente, per quanto è stato possibile vedere, ossia le sole parti non occupate da materiali e oggetti descritti nel seguito, si è constatato che questa pavimentazione è vecchia di oltre vent'anni e necessita di manutenzione. In alcune zone si segnalano rotture della pavimentazione da cui sono sorti arbusti o addirittura essenze arboree.
Altrove è invasa dal muschio o coperta dal fogliame. Nell'area sono accumulati più o meno ordinatamente notevoli quantitativi di materiali lapidei in lastre dei più differenti formati. Sono altresì presenti in modo più disordinato e molto diffusi materiali di scarto derivanti dalle lavorazioni e manufatti vari in pietra.
Altre parti di pavimentazione meno estese, lungo il confine Est e Nord dell'edificio Nord, sono in battuto di cemento in condizioni simili alle precedenti. Infatti, localmente, dalla pavimentazione sorgono arbusti.
Sono presenti, nei dintorni del silo e del locale tecnico di recupero dei fanghi, diversi sacconi (big bags) contenenti fanghi di segagione della pietra.
All'interno dell'area sono altresì presenti dei rottami ferrosi di vario tipo, macchinari, lamiere, serramenti e dei vecchi veicoli stradali, automobili, trattori, piccoli camioncini e piccoli autocarri che paiono in cattivo stato se non inutilizzabili.
Una parte marginale dell'area pertinenziale, a Sud Est, è inverdita e si trova in stato di abbandono.
La recinzione perimetrale dell'area è rete metallica plastificata in cui sono stati ricavati sei accessi carrabili di diverse dimensioni, di cui due scorrevoli automatizzati, in stato manutentivo abbastanza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascurato e dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento. Gli altri paiono in condizioni ancora peggiori e sono formati da ante a battente.

EDIFICIO NORD - ESTERNO

L'immobile è composto da un capannone risalente alla fine degli anni '60 del secolo scorso a cui sono stati addossati, in diverse fasi, altri corpi in ampliamento. L'ultimo e più importante per dimensioni, è un corpo prefabbricato aggiunto tra la fine degli anni '90 e i primi 2000. Esso è a sua volta diviso in un laboratorio mono piano e in una zona uffici disposta su due piani. In definitiva si tratta di due corpi di fabbrica di caratteristiche molto diverse e realizzati a distanza di 40 anni e con stato conservativo al quanto differente.

La parte di capannone più vecchia ha le facciate in stato conservativo trascurato, perché trattasi di superfici in mattoni di cemento e calcestruzzo armato non rivestito rimaste esposte ad anni di intemperie, con tutta probabilità senza attività manutentive.
La copertura in tegole e le sue opere accessorie appaiono in condizioni abbastanza usurate ma in grado di assolvere alla propria funzionalità. Durante il sopralluogo non si sono osservate infiltrazioni.
Le opere accessorie della copertura, lattonerie e pluviali, sono parsi funzionare correttamente.
I serramenti esterni, portoni carrabili, porte e finestre a nastro che danno illuminazione al laboratorio, sono coevi rispetto all'edificio e molto usurati.

La porzione di edificio più recente, prefabbricata, ha le facciate in pannelli con finitura granigliata in discreto stato conservativo e altri in calcestruzzo liscio in stato trascurato, con macchie dovute alle intemperie e rappezzi della superficie già ammaloratasi.
La copertura, in elementi strutturali prefabbricati alternati a parti semitrasparenti illuminanti, è in stato di conservazione discreto e non si segnalano infiltrazioni d'acqua. Anche in questo caso, le opere accessorie della copertura, lattonerie e pluviali, sono parsi funzionare correttamente.
I serramenti esterni sono dei medesimi tipi già citati ma di più moderna concezione, con ferramenta migliore, maggiormente isolanti e, in generale, piuttosto ben funzionanti.

EDIFICIO NORD - INTERNO

Internamente al vecchio capannone, le superfici delle pareti sono intonacate e non tinteggiate e abbastanza conservate, ad eccezione della polvere che vi si è attaccata e di alcune modeste sbrecciature che necessitano di ripristino.
Il soffitto è costituito direttamente dalla volta a botte realizzata con travetti in calcestruzzo gettati in opera con elementi di alleggerimento in laterizio (le cosiddette pignatte). Non essendo intonacata, della volta sono visibili gli elementi in laterizio. Le estremità inferiori della volta, ossia le due imposte, sono mantenute nella corretta posizione grazie a tiranti in acciaio orizzontali che così limitano alla loro quota la fruibilità degli ambienti.
Per quanto non nascosti da macchinari o da grigliati che consentono il convogliamento dei liquidi di raffreddamento e lubrificazione delle macchine, si è potuto notare che lo stato conservativo dei pavimenti è abbastanza scarso. Si notano parti in cui sono avvenuti distacchi oppure qualche traccia non ripristinata. I grigliati che coprono le canalizzazioni dell'acqua di raffreddamento sono spesso parecchio deformati, con tutta probabilità a causa della loro inadeguatezza ai carichi cui sono sottoposti.
Superfici murarie, soffitto e pavimento del locale trasformatori sono in calcestruzzo non rivestito i buono stato di conservazione. Il piccolo locale magazzino ha pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati in discreto stato di conservazione.

Per quanto riguarda il corpo a Sud dell'edificio, con piccolo laboratorio-officina e bagni spogliatoi, i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pavimenti e i rivestimenti ceramici dei bagni sono in buone condizioni, come pure le pareti intonacate.

Internamente al capannone più recente, le superfici delle pareti sono in calcestruzzo prefabbricato molto liscio e in buono stato.
Il soffitto è costituito direttamente dalla struttura prefabbricata con superfici delle stesse caratteristiche precedenti. Le parti semitrasparenti tra le travi della copertura sono notevolmente ingiallite per effetto dell'esposizione ai fenomeni atmosferici in modo anche disomogeneo.
Per quanto non nascosti dai materiali lapidei stoccati, lo stato conservativo dei pavimenti è abbastanza buono. Dal pavimento sorgono i basamenti in calcestruzzo armato di alcune delle macchine per la lavorazione della pietra e le canalizzazioni per l'acqua di raffreddamento delle macchine.

Internamente alla zona uffici, disposta su due livelli, si segnala preliminarmente che al piano terra gli ambienti sono stati completati con le varie finiture e impianti mentre al piano primo i lavori sono stati interrotti allo stato rustico.
In conseguenza di ciò le superfici verticali al piano terra sono in parte in calcestruzzo prefabbricato molto liscio e in buono stato e, in altra parte, intonacate al civile e tinteggiate sempre in buono stato. I pavimenti al piano terra sono in buone condizioni e necessitano solo di manutenzione ordinaria. Al piano primo si rilevano ancora le solite superfici in calcestruzzo prefabbricato ben lisce non trattate ulteriormente.
Lo stesso vale per le superfici del soffitto.
Il piano di calpestio è un getto di calcestruzzo in opera grezzo in buono stato.
Le porte interne sono di almeno 20 anni fa, in stato conservativo discreto e con la ferramenta moderatamente usurata. La porta tagliafuoco tra la zona laboratorio e gli uffici è in buono stato.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico di tutto l'edificio Nord, si tratta di impianto vecchio di almeno vent'anni. I materiali di cui esso è costituito sono parsi generalmente piuttosto usurati, compatibilmente con l'età, ma sostanzialmente integri e funzionanti.
Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, negli uffici, nel laboratorio principale e nel piccolo laboratorio a Sud sono stati individuati scambiatori di calore tipo ventilconvettori. Nella zona spogliatoio sono stati applicati a muro dei termosifoni elettrici. Complessivamente, i corpi riscaldanti negli uffici sono parsi in buone condizioni. Quelli nel laboratorio e nella zona spogliatoio paiono molto degradati. L'unico generatore di calore presente è una caldaia murale a gas al primo piano del corpo uffici, di fattura risalente ai primi anni 2000, che il giorno del sopralluogo appariva in parte smontata e che non funzionante.
L'impianto idrico sanitario è diviso in due parti: la prima al piano terra della zona uffici e la seconda nella zona Sud, a servizio dei bagni e degli spogliatoi. Gli apparecchi sanitari della zona uffici sono in buone condizioni. Gli apparecchi sanitari degli spogliatoi non hanno sicuramente beneficiato della stessa manutenzione essendo macchiati da varie percolazioni di ruggine e presentando alcuni elementi accessori rotti e da sostituire. Data la presenza della caldaia murale al piano superiore della zona uffici, si suppone che l'acqua calda per uso sanitario sia prodotta dalla medesima. Nel locale spogliatoi l'acqua calda è invece prodotta da uno scaldabagno elettrico dall'aspetto integro. Essendo chiusa l'alimentazione dell'acqua non è stato possibile verificare il funzionamento.

MANUFATTO ACCESSORIO PREFABBRICATO A NORD DELL'AREA

Costituito da pannelli in doppia lamiera zincata coibentata, all'esterno pare abbastanza fatiscente per la lunga esposizione alle intemperie. All'interno, le pareti sono rivestite da pannelli di aspetto ligneo in buono stato. Il pavimento è in legno compensato rivestito con materiale vinilico molto usurato. Il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

soffitto, rivestito in lastre di aspetto ligneo, pare in discrete condizioni.
Il servizio igienico pare in disuso da anni, con gli apparecchi sanitari e le rubinetterie molto degradati e inutilizzabili.
Anche l'impianto elettrico, derivato da quello principale, pare molto vecchio e usurato.
Il riscaldamento del manufatto avviene per mezzo di vecchi termosifoni elettrici in cattive condizioni.

LOCALE TECNICO PER IL RECUPERO DEI FANGHI DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA E SILO PER LO STOCCAGGIO

Le pareti e la copertura sono costituite da pannelli in doppia lamiera zincata coibentata. Sia esteriormente che internamente appare abbastanza conservato.
L'impianto elettrico, derivato da quello principale, pare ad esso coevo ed efficiente.
Il silo, interamente in metallo, è tinteggiato a smalto con un aspetto molto alterato a causa della lunga esposizione alle intemperie. Le tubazioni che dal locale tecnico convogliano al suo interno il filtrato sono letteralmente avvolte dalle piante rampicanti e per questo non sono visibili.

EDIFICIO SUD - ESTERNO

L'immobile è composto da un capannone prefabbricato realizzato tra la fine degli anni '90 e i primi 2000.
Le facciate sono in pannelli con finitura granigliata in discreto stato conservativo.
La copertura, in elementi strutturali prefabbricati alternati a parti semitrasparenti illuminanti, è in stato di conservazione discreto e non si segnalano infiltrazioni d'acqua. Le opere accessorie della copertura, lattonerie e pluviali sono parsi funzionare correttamente.
I serramenti esterni sono di moderna concezione, con ferramenta piuttosto ben funzionante. Le finestre a nastro sono in buono stato conservativo.

EDIFICIO SUD - INTERNO

All'interno vi è un unico laboratorio dove, nell'angolo Sud Ovest, è stato ricavato un piccolo locale di deposito.
Le superfici delle pareti e della struttura dell'edificio sono in calcestruzzo prefabbricato molto liscio e in buono stato.
Il soffitto è costituito direttamente dalla struttura prefabbricata con superfici delle stesse caratteristiche precedenti. Le parti semitrasparenti tra le travi della copertura sono notevolmente ingiallite e in modo anche disomogeneo per effetto dell'esposizione ai fenomeni atmosferici.
Per quanto non nascosti da materiali lapidei stoccati, lo stato conservativo dei pavimenti è abbastanza buono e necessitano solo di manutenzione ordinaria. Dal pavimento sorgono i basamenti in calcestruzzo armato di alcune delle macchine per la lavorazione della pietra e sono presenti le canalizzazioni per l'acqua di raffreddamento delle macchine. In un caso, per il funzionamento di una macchina è stato necessario realizzare nel pavimento una depressione di profondità dell'ordine di 20-25 centimetri di forma poligonale.

Il piccolo locale di deposito è costituito da lastre in lamiera di acciaio tinteggiate a smalto in buono stato conservativo.

Come nel caso dell'edificio a Nord, l'impianto elettrico è vecchio di almeno vent'anni. I materiali di cui esso è costituito sono parsi in genere leggermente usurati, compatibilmente con l'età, ma sostanzialmente integri e funzionanti.
L'impianto di riscaldamento, è assente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non sono stati realizzati servizi igienici.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza non risultano contenute informazioni riguardanti servitù rispetto alle quali il fondo in oggetto sia servente o dominante.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto dal Comune di Cannobio non è indicato il sussistere di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione solare ottima, essendo inserito in zona periferica.
Giacitura del fondo orizzontale.
Accesso all'immobile multiplo pedonale e carrabile, con ampio spazio per parcheggio.

AREA PERTINENZIALE

Pavimentazione bituminosa in larga misura. Pavimentazione in battuto cemento attorno ai lati Nord Est, Nord Ovest e Ovest dell'edificio Nord. Una porzione marginale dell'area pertinenziale, a Sud Est dell'edificio Sud è inverdita e posta ad una quota maggiore del piazzale. Vi si trovano piante da frutto e un prato non regolarmente sfalciato.
Recinzione perimetrale in rete metallica plastificata verde, sostenuta da paletti in acciaio infissi in muretti in calcestruzzo. Lungo essa sono stati ricavati diversi cancelli. Si tratta di tre accessi carrabili scorrevoli in acciaio smaltato in marrone e bianco di diverse dimensioni. Altri tre sono invece in tubi leggeri con ante battenti in acciaio smaltato colore grigio, tamponati con rete metallica plastificata.

EDIFICIO NORD - ESTERNO

L'immobile è composto, a Est, da un capannone risalente alla fine degli anni '60 del secolo scorso cui è stato addossato, a Ovest, un altro corpo prefabbricato aggiunto tra la fine degli anni '90 e i primi 2000. Il corpo prefabbricato è a sua volta diviso in un laboratorio mono piano contiguo al più vecchio e in una zona uffici disposta su due piani a confine con la Via Prato delle Monache.
La struttura più vecchia è in calcestruzzo armato tradizionale gettato in opera dalle fondazioni fino alla copertura.
L'edificio più recente è invece formato da una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato su fondazioni realizzate in opera.

La parte di capannone più vecchia ha le facciate in costituite dai pilastri e dalle travi in calcestruzzo armato e dalle murature di tamponamento in mattoni di cemento non intonacati.
La copertura è una volta cilindrica (a botte) in latero cemento con manto non coibentato in tegole laterizie. Le lattonerie erano inizialmente in lamiera di acciaio zincata e successivamente i canali e i pluviali sono stati sostituiti da altri in materiale plastico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I serramenti esterni, finestre (a nastro e circolari sotto la volta a botte), porte e portoni, sono in vetro semplice e acciaio smaltato di colore grigio.

La porzione di edificio più recente, prefabbricata, ha le facciate in pannelli orientati a strisce orizzontali con finitura granigliata di colore tendente al grigio. Altri pannelli sono in calcestruzzo liscio.
La copertura è costituita da elementi strutturali prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso alternati a parti semitrasparenti illuminanti. Le lattonerie della copertura sono in rame e i tubi pluviali sono stati realizzati all'interno dei pilastri, così da rimanere nascosti alla vista.
I serramenti esterni sono dei medesimi tipi già citati ma di più moderna concezione con i telai di colore grigio chiaro. I portoni, dello stesso colore, sono a libro, con inserti per il passaggio pedonale. Quanto alla zona uffici, i serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera. I serramenti esterni della parte destinata a laboratorio-officina e a bagni spogliatoi, sono in alluminio di vecchia concezione, privi di elementi oscuranti.

EDIFICIO NORD - INTERNO

Le parti destinate alla lavorazione della pietra del capannone vecchio e di quello più recente, sono comunicanti tramite le aperture ricavate tra i pilastri delle due strutture contigue. Della muratura perimetrale del capannone originario è rimasta solo una porzione centrale, compresa tra due pilastri. La porzione più vecchia è occupata dai macchinari per la lavorazione della pietra mentre in quella più recente sono accumulati i materiali in lastre pronti per la lavorazione. In entrambi è presente il carroponte per la movimentazione dei carichi.
Internamente al vecchio capannone, le superfici delle pareti sono intonacate allo stato rustico.
Il soffitto è costituito direttamente dalla volta a botte realizzata con travetti in calcestruzzo gettati in opera con elementi di alleggerimento in laterizio (le cosiddette pignatte) non intonacati. L'altezza massima è di circa 7.40 m ma, data la presenza delle catene in acciaio orizzontali all'imposta delle volte, l'altezza utile interna è limitata alla loro quota, di circa 5.40 m.
I pavimenti sono in battuto di cemento e in diverse zone sono stati realizzati dei grigliati sopraelevati di altezze dell'ordine di 15-20 cm per consentire la circolazione, la raccolta e il trattamento dei liquidi utilizzati dai macchinari per la lavorazione della pietra.
Superfici murarie, soffitto e pavimento del locale trasformatori sono in calcestruzzo non intonacato.
Il piccolo locale magazzino è accessibile solo dall'esterno, ha il pavimento in battuto di cemento. Pareti e soffitto sono intonacati.

Per quanto riguarda il corpo a Sud dell'edificio, il piccolo laboratorio-officina ha pavimenti in clinker colore bordeaux, soffitto tinteggiato di colore bianco, pareti intonacate e tinteggiate del medesimo colore ad esclusione della parte inferiore che, per un'altezza di circa un metro, è stata lasciata priva di tinteggiatura. Nella porzione destinata a bagni e spogliatoi, il pavimento è in piastrelle ceramiche di colore marrone e rivestimenti in piastrelle smaltate di colore grigio molto chiaro. Le parti superiori delle pareti sono invece intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Internamente al capannone più recente, le superfici delle pareti sono in calcestruzzo prefabbricato molto lisce.
Il soffitto è costituito direttamente dalla struttura prefabbricata con superfici delle stesse caratteristiche precedenti. In questa zona del capannone, a differenza della precedente, i macchinari sono presenti in misura molto minore e il pavimento, dove non nascosto dallo stoccaggio di materiali lapidei in lastre, è in battuto di cemento pressoché privo di dislivelli.

Internamente alla zona uffici, disposta su due livelli, si segnala preliminarmente che al piano terra gli ambienti sono stati completati con le varie finiture e impianti mentre al piano primo i lavori sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stati interrotti allo stato rustico.
In conseguenza di ciò, le superfici verticali al piano terra sono lisce, intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo ocra e verde molto chiaro. Il soffitto è controsoffittato, tinteggiato di colore bianco e con le luci incassate in plafoniere. Il pavimento è in serizzo lucidato. Nei bagni le parti inferiori delle pareti presentano piastrellature di colore beige chiaro e, per la parte superiore, le medesime tinteggiate di bianco.
Al piano primo le superfici della struttura prefabbricata sono ancora le solite, ben lisce e non trattate ulteriormente. Lo stesso vale per le superfici del soffitto. Il piano di calpestio è un getto di calcestruzzo in opera grezzo. Non sono presenti partizioni di nessun tipo.

Le porte interne sono di almeno 20 anni fa, in legno, con la ferramenta in ottone e maniglie in acciaio ad effetto satinato. Tra la zona laboratorio e gli uffici è stata installata una porta tagliafuoco.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico di tutto l'edificio Nord, si tratta di impianto vecchio di almeno vent'anni. L'intero compendio è alimentato da una linea di media tensione che viene resa disponibile alle singole utenze nelle usuali tensioni di 220 V (di tipo domestico) e 380 V (per le macchine per la lavorazione della pietra) mediante una propria cabina di trasformazione. Si tratta di un impianto di complessità di livello industriale. Negli uffici, nei bagni e negli spogliatoi è sottotraccia mentre nelle restanti zone è fuori traccia con i conduttori alloggiati in canaline e tubi passacavo. Questo impianto, il giorno del sopralluogo era alimentato e funzionavano le macchine dell'edificio Nord.
Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, negli uffici, nel laboratorio principale e nel piccolo laboratorio-officina a Sud sono stati individuati scambiatori di calore tipo ventilconvettori. Oggi vi è un'unica caldaia murale posta al piano primo della parte prefabbricata. Viste le sue dimensioni, si ritiene ragionevolmente che essa disponga di una potenza sufficiente per riscaldare la sola zona uffici di due piani. Tuttavia incrociando le informazioni ottenute con l'accesso agli atti del Comune di Cannobio con quanto visibile sul posto, si può concludere che un tempo esistesse una centrale termica a servizio dell'intero edificio, posta nel piccolo locale magazzino del laboratorio degli anni '60, al cui esterno è ancora presente il vano per la canna fumaria. Detta centrale termica è stata successivamente dismessa ottenendo il vano destinato a magazzino riscontrabile oggi. Pertanto, la zona dei due capannoni adiacenti, sarebbe così rimasta priva di riscaldamento. Nella zona spogliatoio sono stati applicati a muro dei termosifoni elettrici.
L'impianto idrico sanitario è diviso in due parti: al piano terra della zona uffici e nella zona Sud, a servizio dei bagni e degli spogliatoi. Gli apparecchi sanitari sono in ceramica smaltata di colore bianco, con rubinetterie in ottone cromato silver. Data la presenza della caldaia murale al piano superiore della zona uffici, si suppone che l'acqua calda per uso sanitario sia prodotta dalla medesima. Nel locale spogliatoi l'acqua calda è invece prodotta da uno scaldabagno elettrico.

MANUFATTO ACCESSORIO PREFABBRICATO A NORD DELL'AREA

Esso è costituito da pannelli in doppia lamiera zincata coibentata di colore tipo avorio, molto chiaro. All'interno, le pareti e il soffitto sono rivestiti da pannelli che ricordano l'aspetto di una perlinatura in legno.
Le partizioni interne sono ancora in pannelli in doppia lamiera zincata coibentata.
Il pavimento è in legno compensato rivestito con materiale vinilico. Al suo interno, il servizio igienico ha gli apparecchi sanitari in ceramica bianca e le rubinetterie cromate silver.
I serramenti esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno tamburato.
L'impianto elettrico è fuori traccia con i conduttori alloggiati in tubi passa cavo. Con dotazioni minimali, esso è derivato da quello principale dell'edificio Nord.
Il riscaldamento del manufatto avviene per mezzo di vecchi termosifoni elettrici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOCALE TECNICO PER IL RECUPERO DEI FANGHI DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA E SILO PER LO STOCCAGGIO

La pareti e la copertura sono costituite da pannelli in doppia lamiera zincata coibentata non tinteggiata. L'impianto elettrico è fuori traccia, derivato da quello principale.
Il silo, interamente in metallo, è tinteggiato a smalto verde.

EDIFICIO SUD - ESTERNO

L'immobile è composto da un capannone prefabbricato realizzato tra la fine degli anni '90 e i primi 2000.
Le facciate sono in pannelli con finitura granigliata.
La copertura è composta da elementi strutturali prefabbricati alternati a parti semitrasparenti illuminanti. Le lattonerie sono in rame. I tubi pluviali sono stati alloggiati all'interno delle strutture verticali e non sono visibili.
I serramenti esterni sono di moderna concezione. I portoni hanno la ferramenta esterna e sistema di apertura a libro. Le porte esterne in lamiera sono ampie e con apertura scorrevole. Le finestre a nastro delle facciate sono in parte fisse e in parte apribili con lamelle orientabili.

EDIFICIO SUD - INTERNO

All'interno vi è un unico laboratorio dove, nell'angolo Sud Ovest, è stato ricavato un piccolo locale di deposito. Si segnala in particolare che sono stati costruiti diversi e massicci basamenti in calcestruzzo armato per l'installazione delle macchine e che nel pavimento si trovano alcune depressioni e canaline per la circolazione, la raccolta e il trattamento dei liquidi utilizzati dai macchinari per la lavorazione della pietra. all'interno del laboratorio è disponibile la gru a ponte per lo spostamento di carichi pesanti.
Le superfici delle pareti e della struttura sono in calcestruzzo prefabbricato molto liscio senza finitura superficiale.
Il soffitto è costituito direttamente dalla struttura prefabbricata con superfici delle stesse caratteristiche precedenti.
Il pavimento è di tipo industriale con finitura lisciata con elicottero e giunti di dilatazione a grandi riquadri.
Il piccolo locale di deposito è costituito da lastre in lamiera di acciaio tinteggiate a smalto.
Come nel caso dell'edificio a Nord, l'impianto elettrico è vecchio di almeno vent'anni. I materiali di cui esso è costituito sono parsi generalmente leggermente usurati, compatibilmente con l'età, ma sostanzialmente integri e funzionanti.
L'impianto di riscaldamento, è assente.
Non sono stati realizzati servizi igienici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio risulta occupato frequentemente dal socio Accomandatario che ha la disponibilità degli immobili e delle macchine le quali sono ancora alimentate dalla corrente elettrica. Sono presenti numerosi rifiuti dei quali è già stato riferito. Per essi vengono indicati orientativamente gli oneri di smaltimento.
- polveri derivanti dalla segagione della pietra, accumulati all'interno di big bags ... € 20'000 IVA incl.;
- rottami ferrosi ..... € 3'500 IVA incl.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- cocciame derivante dalla lavorazione della pietra ..... € 60'000 IVA incl.;
- lastre in fibrocemento (non contenenti amianto) ..... € 1'100 IVA incl.;
- altri rifiuti vari (legname, una vecchia imbarcazione, serramenti in pvc) ..... € 5'000 IVA incl.

Per quanto attiene le polveri di segagione e le lastre in fibrocemento i preventivi sono stati ottenuti in seguito a una campagna di prove di laboratorio finalizzate alla individuazione di sostanze chimiche potenzialmente pericolose. In allegato 3 sono riportate le analisi di laboratorio e i preventivi ottenuti per i rifiuti ritenuti potenzialmente pericolosi o di peso rilevante.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 27/09/1985 al 01/11/2021</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COSTITUZIONE DI SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Antonella Giambò</td><td>27/09/1985</td><td>2315</td><td>756</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>26/10/1985</td><td>6781</td><td>5364</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 02/11/2021 al 23/02/2025</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">MODIFICA DEI PATTI SOCIALI</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Fabio Pala</td><td>02/11/2021</td><td>63721</td><td>15742</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>05/11/2021</td><td>13579</td><td>10731</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nell'atto di costituzione di società in nome collettivo venivano conferiti nella società i beni immobili corrispondenti al fondo su cui allora insisteva il solo fabbricato a Nord, Foglio 40 Particella 95, e il fondo su cui successivamente veniva costruito il fabbricato Sud, Foglio 40, Particella 25 a. Vedi Allegato 2 Dati catastali.

Con l'atto di modifica dei patti sociali, la società **** Omissis **** veniva trasformata nella società **** Omissis **** odierna esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 31/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a VERBANIA il 06/07/1987
  Reg. gen. 5595 - Reg. part. 758
  Importo: € 77.468,54
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La società contro cui è stata iscritta la formalità in oggetto **** Omissis **** è la stessa che veniva trasformata nella società esecutata della presente procedura con atto in data 02/11/2021 del Notaio **** Omissis **** di Verbania, Trascritto a Verbania in data 05/11/2021 con i numeri 13579/10731. In tale atto veniva stipulato che "A seguito della trasformazione, la società nella nuova forma giuridica di società in accomandita semplice, conserva tutte le responsabilità patrimoniali e civili della società in nome collettivo continuando e subentrando in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi di quest'ultima".
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a VERBANIA il 12/11/2002
  Reg. gen. 13018 - Reg. part. 2316
  Importo: € 200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: La società contro cui è stata iscritta la formalità in oggetto **** Omissis **** è la stessa che veniva trasformata nella società esecutata della presente procedura con atto in data 02/11/2021 del Notaio **** Omissis **** di Verbania, Trascritto a Verbania in data 05/11/2021 con i numeri 13579/10731. In tale atto veniva stipulato che "A seguito della trasformazione, la società nella nuova forma giuridica di società in accomandita semplice, conserva tutte le responsabilità patrimoniali e civili della società in nome collettivo continuando e subentrando in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi di quest'ultima".
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 19/07/2024
  Reg. gen. 8165 - Reg. part. 829
  Quota: 1/2
  Importo: € 25.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 07/10/2024
  Reg. gen. 10927 - Reg. part. 1146
  Quota: 1/2
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 20/12/2024
  Reg. gen. 14383 - Reg. part. 1524
  Quota: 1/2
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VERBANIA il 20/12/2024
  Reg. gen. 14382 - Reg. part. 1523
  Quota: 1/2
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 24/02/2025
  Reg. gen. 1931 - Reg. part. 1589
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:
- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- tassa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per codice fiscale sul soggetto esecutato e riportato in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 31/03/2026 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati. Nel medesimo allegato sono riportate le note d'iscrizione delle ipoteche volontarie contro la società da cui l'attuale esecutata è derivata con atto di modifica dei patti sociali.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 15-2170 del 13/06/2011, pubblicata sul Bur. n° 25 in data 23.06.2011, variante al PRGC vigente delibera Consiglio Comunale n. 37 del 03/08/2011, variante al prgc. D.C.C. n. 30 del 21/09/2012, variante D.C.C. n. 24 del 28/05/2015, variante strutturale n. 03/05, variante per adeguamento al P.A.I. di cui al D.G.R. 1-8753 del 18.03.03 e successiva approvazione definitiva del P.A.I. di cui alla D.G.R. n. 17-5565 del 26.03.2007, il fondo censito al N.C.T. al Foglio 40 Particella 413 è azzonato come di seguito:
Particella 413-Parte 1
ART.32 – AREE FUNZIONALI ALLA VIABILITA' E RELATIVA PERTINENZE
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Particella 413-Parte 2
ART.27 – AREE TERZIARIE COMMERCIALI ESISTENTI
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Particella 413-Parte 3
ART.21 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA

Secondo, la deliberazione Consigliare n.10 del 22/03/2025, il progetto preliminare di variante strutturale al P.R.G.C. vigente comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia, ai sensi dell'art. 58 della L.R.56/77 e s.m.i.
Particella 413-Parte 1
ART.32 – STRADE E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Particella 413-Parte 2
ART.27 – AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE COMMERCIALI-TE
ART.13 - VINCOLI
ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA
Particella 413-Parte 3
ART.21 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO-S
ART.13 - VINCOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ART.08 - NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA

In merito alle domande del quesito peritale, il personale dell'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che le varianti in corso allo strumento urbanistico contenute nel progetto preliminare comportano il regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i. e hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto secondo i differenti contenuti degli articoli citati. Il testo comparato e il Certificato di Destinazione Urbanistica sono riportati in Allegato 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 26/05/2025 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Cannobio comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Nei giorni 19/06/2025, 29/07/2025, 12/12/2025 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato. Sono state rinvenute le seguenti
pratiche edilizie.
- LICENZA DI COSTRUZIONE N°95/69 del 17/11/1969 prot. 6798 per Costruzione di capannone industriale.
Con essa veniva autorizzata la costruzione dell'edificio successivamente denominato "A", ossia il più vecchio dell'intero compendio, corrispondente alla parte dell'edificio Nord affacciantesi verso la Via Sotto i Chiosi.
- CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N°57/84 del 20/08/1985 per Ampliamento di capannone industriale.
Con essa veniva autorizzato l'ampliamento dell'edificio esistente sul fronte opposto rispetto alla Via Sotto i Chiosi. Questa porzione è distinguibile solo in termini del perimetro esterno del fabbricato in quanto le successive trasformazioni edilizie ne hanno modificato in modo sostanziale le partizioni interne. Con una struttura e una forma della copertura del tutto simili alle precedenti, veniva di fatto prolungata la costruzione esistente.
- NULLA OSTA N°9656 PM del 20/11/1986 per Realizzazione di porticato ad uso industriale.
Con esso veniva autorizzata la costruzione di una nuova tettoia ad uso ricovero automezzi nella porzione di fondo a Sud del fabbricato industriale allora esistente che sarebbe poi stata abbattuta nell'ambito di pratiche edilizie successive. Conseguentemente, oggi non risulta più visibile alcuna traccia di questo manufatto.
- NULLA OSTA N°12268 PM del 16/11/1987 Prat. 101/87 per Ampliamento capannone per realizzazione servizi e uffici.
Con esso veniva autorizzata la costruzione di un corpo di fabbrica mono piano accostato alla facciata Sud dell'edificio produttivo risalente al 1969 e ampliato nel 1985. I nuovi locali avevano destinazione d'uso uffici, servizi igienici ed esposizione dei prodotti dell'attività. Oggi ne resta chiaramente distinguibile l'involucro esterno, con la copertura piana più bassa del capannone, mentre all'interno i vani sono stati del tutto modificati nell'ambito di pratiche edilizie successive.
- NULLA OSTA N°13662 PM del 20/12/1988 Prat. 115/88 per Costruzione di una piccola tettoia ad uso ricovero attrezzi agricoli.
Con esso veniva autorizzata la costruzione di una nuova tettoia nell'angolo del fondo tra la via Sotto i Chiosi e la Via Prato delle Monache. Di fatto oggi non se ne rileva alcuna traccia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- CONDONO EDILIZIO N°109/94 del 01/03/1995 n°3804
Con esso veniva sanata la nuova costruzione dei seguenti manufatti:
- A - il portico ancora oggi visibile con struttura in acciaio e copertura in lastre ondulate in vetro resina aggettante dalla facciata rivolta verso la Via Sotto i Chiosi;
- B - una tettoia contigua all'edificio artigianale esistente, di cui oggi non risulta più nulla essendo stata demolita nell'ambito di pratiche edilizie successive;
- C -una tettoia prospicente la Via Prato delle Monache nella porzione Nord Ovest del fondo, antistante l'edificio artigianale di cui oggi non risulta più nulla essendo stata demolita nell'ambito di pratiche edilizie successive;
- D - il piccolo manufatto accessorio prefabbricato a Nord dell'area.
- CONCESSIONE N°86/99 del 18/09/1999 per Esecuzione di capannone artigianale.
Con essa veniva autorizzata la nuova costruzione dell'edificio successivamente denominato "B", staccato dall'edificio "A", situato nella porzione Sud del fondo.
- CONCESSIONE N°118/99 del 20/12/1999 per Esecuzione di capannone artigianale.
Con essa veniva autorizzata la nuova costruzione di un edificio prefabbricato in contiguità all'edificio "A" previa la demolizione dei fabbricati A, B, C, D di cui al condono edilizio del 1994 e della tettoia di cui al Nulla Osta N°9656 PM del 20/11/1986. Il nuovo edificio andava a coprire lo spazio tra l'edificio preesistente e tutta l'area occupata dalla tettoia "C" del condono estendendosi fino alla strada Via Prato delle Monache.
- CONCESSIONE N°101/2000 del 06/11/2000 per Ampliamento dell'attività artigianale e variante alle Concessioni 86/99 e 118/99.
Con essa veniva autorizzata una variante al progetto dell'edificio "A" consistente in modifiche alle partizioni interne, alle posizioni dei pilastri del prefabbricato e dei prospetti.

Per quanto attiene i documenti:
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
l'accesso agli atti presso il Comune di Cannobio non hanno sortito risultati. Le richieste formulate sul medesimo punto all'esecutato hanno consentito di accertare che esistono presso la sede della società esecutata:
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazioni di conformità di apparecchi di sollevamento quali le gru a ponte, a bandiera e paranchi;
- dichiarazione di conformità dell'impianto di messa a terra.
Quanto all'Agibilità, nella documentazione dell'archivio comunale è stata reperita la sola domanda per il suo ottenimento risalente al 1984. Pur ammettendo che fosse stata rilasciata, oggi, con le trasformazioni edilizie autorizzate con i titoli abilitativi più recenti, la richiesta di agibilità avrebbe dovuto in ogni caso essere ripresentata. Tuttavia, per quanto si è potuto constatare sul posto e dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale, i lavori non risultano ultimati e non è nemmeno stata rintracciata la dichiarazione di fine lavori.

Tutti i documenti citati sono riportati in allegato 3, documenti urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Per quanto riguarda l'edificio nella porzione Nord (identificato con edificio "A" nei progetti) il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nell'ultimo titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza quanto segue.
1) Oltre a lievissime difformità che si possono ricondurre nelle cosiddette tolleranze costruttive, al pian terreno vi sono differenze tra le partizioni interne:
1.1) nella zona uffici, differenti forma e dimensioni dei servizi igienici;
1.2) nella zona uffici, differenti forma e dimensioni dell'ufficio dirigenza;
1.3) nella zona laboratorio, eliminazione del locale pompe;
1.4) nella zona laboratorio, presenza di una muratura di tamponamento del vecchio capannone tra due pilastri consecutivi;
1.5) nella zona laboratorio, la presenza di muri divisori di altezza superiore ai due metri
2) Al primo piano, differenza tra le partizioni interne per cui risulta:
2.1) l'assenza del pozzo di luce con il quale dovevano prendere aria e luce i servizi igienici del pian terreno.
3) Altezze interne:
3.1) l'altezza interna della porzione prefabbricata del laboratorio è indicata pari a 6.00 m sotto tegolo (gli elementi strutturali prefabbricati sostenuti dalle travi poggianti sui pilastri). Sul posto, si sono invece misurate le altezze sotto tegolo di 6.40 e 6.95 m.
3.2) L'altezza interna media della porzione originale del laboratorio è indicata pari a 6.50 m. Sul posto, si è invece misurata l'altezza sotto tegolo di 6.25 m.
3.3) L'altezza interna dell'ufficio al piano terra è indicata pari a 3.00 m. Sul posto, si è invece misurata l'altezza di 2.70 m.
4) All'esterno sono state riscontrate le seguenti differenze:
4.1) Lato strada, non è stato realizzato l'intero volume di due piani delle dimensioni in pianta di circa 9.00 x 10.00 m dove erano previsti uno spazio espositivo e gli uffici amministrativi;
4.2) Al suo posto, al pian terreno è stata realizzata una tettoia di circa 2.40 x 11.00 m di altezza circa 2.00 m;
4.3) Sul lato opposto è stata realizzata una tettoia delle dimensioni di circa 18.00 x 2.45 m
4.4) Sul lato Nord non sono stati demoliti il piccolo manufatto accessorio prefabbricato né la tettoia principale (vedi punti D e A del condono edilizio del 1994);
4.5) Sul lato Sud della zona uffici non è stata realizzata la scala esterna e di conseguenza al piano primo è presente una porta (apribile!!) che dà sul vuoto.
4.6) Tale scala avrebbe dovuto consentire l'accesso diretto dalla strada agli uffici del piano primo, occupando una parte del parcheggio esterno all'area pertinenziale rappresentato sugli elaborati del 1999. Non avendo realizzato la scala, la recinzione ha una forma leggermente diversa e risulta più estesa l'area del parcheggio.
4.7) Sui lati Nord e Sud della zona prefabbricata destinata a laboratorio sono state realizzate due pensiline in calcestruzzo armato aggettanti sopra i rispettivi portoni.
4.8) I prospetti differiscono per una serie di aspetti che riguardano la forma e la posizione di aperture finestrate, la presenza di aperture in più di quelle previste dal progetto licenziato, l'eliminazione di aperture rispetto al progetto licenziato.

Per quanto riguarda l'edificio nella porzione Sud del fondo (edificio "B"), il confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nell'ultimo titolo edilizio rilasciato ha messo in evidenza che all'interno del capannone, nell'angolo Sud-Ovest, è stato ricavato un piccolo locale di deposito in lamiera d'acciaio non rappresentato nel progetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difformità riscontrate sono di differente gravità: si passa da semplici tolleranze esecutive, che richiederebbero una semplice dichiarazione di un tecnico abilitato, a parziali difformità e variazioni essenziali rispetto al Permesso di Costruire che, a parere dello scrivente si potrebbero ricondurre alla fattispecie dell'art. 36-bis D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.
Sempre a parere dello scrivente, fatta salva diversa interpretazione da parte dell'Ufficio tecnico Comunale, le precedenti difformità, sono da qualificarsi come opere in parziale difformità al permesso di costruire (Art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che, fatto salvo l'accertamento della compatibilità paesaggistica (Art. 167-168 del D.Lgs 42/2004), comportano una sanzione complessiva, a titolo di oblazione e/o rimessa in pristino dello stato dei luoghi, valutabile in linea di massima in circa 40'000,00 €.
Per quanto attiene la scala esterna del punto 4.5, opera autorizzata, si ritiene che la sua assenza determini una situazione d'incompatibilità, se non addirittura di pericolo, nei confronti della porta realizzata al primo piano alla quale doveva condurre e che attualmente si apre verso il vuoto. Pertanto si è tenuto conto dell'onere economico da sostenere per la sua realizzazione. Si tratta di un importo valutabile in circa 12'000,00 € complessivi.
Per quanto attiene le tettoie dei punti 4.2 e 4.3, è da prevederne la demolizione. L'importo conseguente è stimato in 4'000,00 € complessivi.
Agli importi sopra evidenziati sono da aggiungere spese tecniche per la redazione di pratica edilizia di sanatoria, che si ritengono ammontare a 7'000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5
  Unità immobiliare al piano terra e terzo di maggior edificio residenziale nel nucleo di antica formazione del Comune di Cannobio, località Traffiume, al fondovalle della Val Cannobina. Questa unità immobiliare è collegata, senza soluzione di continuità, all'altra, compresa nella presente procedura, disposta ai piani primo, secondo e terzo. A livello compositivo gli ambienti delle due unità immobiliari si completano vicendevolmente. In particolare il cespite in oggetto è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno e piccolo servizio igienico al piano terra mentre, al terzo piano, è invece presente una porzione di sottotetto non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delimitata da muri. Il servizio igienico principale, le camere da letto e il ripostiglio fanno parte dell'altra unità. Il collegamento in senso verticale avviene tramite una scala esterna comune a queste e ad altre unità appartenenti al medesimo isolato. Al pian terreno, l'accesso dall'esterno avviene tramite un portone che separa la Via Centinelli da un'area cortilizia comune. La costruzione dell'intero immobile risale probabilmente al periodo a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo. L'unità immobiliare è riscaldata unicamente da una stufa a pellet posta nel locale soggiorno. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. La classe di prestazione energetica è F. La posizione dell'edificio è ai limiti dell'abitato di Cannobio, una zona particolarmente tranquilla e prossima all'imbocco della Val Cannobina. La distanza dal litorale del Lago Maggiore è poco più di due chilometri. L'alveo del fiume Cannobino, a Sud, dista poco più di duecento metri. A poche centinaia di metri dalla Strada Statale della Val Cannobina, è possibile in breve raggiungere la strada Statale del Lago Maggiore. Verbania è raggiungibile in mezz'ora d'auto e Ascona, oltre il confine Svizzero, in circa 20 minuti. La strada della Val Cannobina consente di raggiungere la famosa e verdissima Val Vigezzo con la possibilità di fare trekking, mountain bike e varie altre attività ludiche tipiche di un contesto alpino. La cittadina di Cannobio conta circa 5000 abitanti. Situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore è particolarmente ospitale e tranquilla e da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica internazionale, disponendo di diversi hotels, ristoranti, il porto turistico, piccole strutture ricettive e servizi pubblici. Essa è inoltre servita da autolinee e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Vi sono poi il lungolago, ampi parcheggi pubblici, le scuole, la biblioteca comunale, lo stadio e il lido con altre attrezzature sportive minori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 216, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 828/5; 214/8 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 828, Qualità ENTE URBANO - Fg. 48, Part. 214, Qualità ENTE URBANO - Fg. 48, Part. 216, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 216, Sub. 7, Categoria C2, Graffato 214/9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 15.500,00
Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.
Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.
Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari (condizioni normali): 53'000,00 €.
- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 58,49 %
- Valore di stima 31'000,00 €
- Valore della quota in vendita = 31'000,00 x 50,00% = 15'500,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale, categoria catastale A/3 (visura, rendita: 77,47 €):
- prima casa: 77,47 € x 1,05 x 110 = € 8'947,79
- Valore della quota in vendita = € 8'947,79 x 50,00% = 4'473,90 €

- non prima casa: 77,47 € x 1,05 x 120 = € 9'761,22
- Valore della quota in vendita = 9'761,22 x 50,00% = 4'880,61 €.

- Valore computato sulla rendita catastale, categoria catastale C/2 (visura, rendita: 5,58 €):
- prima casa: 5,58 € x 1,05 x 110 = € 644,49
- Valore della quota in vendita = € 644,49 x 50,00% = 322,25 €

- non prima casa: 5,58 € x 1,05 x 120 = € 703,08
- Valore della quota in vendita = 703,08 x 50,00% = 351,54 €.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5

Unità immobiliare al piano primo, secondo e terzo di maggior edificio residenziale nel nucleo di antica formazione del Comune di Cannobio, località Traffiume, al fondovalle della Val Cannobina. Questa unità immobiliare è collegata, senza soluzione di continuità, all'altra, compresa nella presente procedura, disposta ai piani terra e terzo. A livello compositivo, gli ambienti delle due unità immobiliari si completano vicendevolmente. In particolare il cespite in oggetto è composto da ampio ripostiglio, disimpegno e piccolo servizio igienico al piano primo, disimpegno e due camere al piano secondo mentre, al terzo piano è invece presente una porzione di sottotetto non delimitata da muri. Il locale con angolo cottura, fa parte dell'altra unità. Il collegamento in senso verticale avviene tramite una scala esterna comune a queste e ad altre unità appartenenti al medesimo isolato. Al pian terreno, l'accesso dall'esterno avviene tramite un portone che separa la Via Centinelli da un'area cortilizia comune. La costruzione dell'intero immobile risale probabilmente al periodo a cavallo tra il XVII e il XVIII secolo. L'unità immobiliare non è riscaldata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. La classe di prestazione energetica è F. La posizione dell'edificio è ai limiti dell'abitato di Cannobio, una zona particolarmente tranquilla e prossima all'imbocco della Val Cannobina. La distanza dal litorale del Lago Maggiore è poco più di due chilometri. L'alveo del fiume Cannobino, a Sud, dista poco più di duecento metri. A poche centinaia di metri dalla Strada Statale della Val Cannobina, è possibile in breve raggiungere la strada Statale del Lago Maggiore. Verbania è raggiungibile in mezz'ora d'auto e Ascona, oltre il confine Svizzero, in circa 20 minuti. La strada della Val Cannobina consente di raggiungere la famosa e verdissima Val Vigezzo con la possibilità di fare trekking, mountain bike e varie altre attività ludiche tipiche di un contesto alpino. La cittadina di Cannobio conta circa 5000 abitanti. Situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore è particolarmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ospitale e tranquilla e da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica internazionale, disponendo di diversi hotels, ristoranti, il porto turistico, piccole strutture ricettive e servizi pubblici. Essa è inoltre servita da autolinee e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Vi sono poi il lungolago, ampi parcheggi pubblici, le scuole, la biblioteca comunale, lo stadio e il lido con altre attrezzature sportive minori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 216, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 828/3; 214/5 al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 828, Qualità ENTE URBANO - Fg. 48, Part. 214, Qualità ENTE URBANO - Fg. 48, Part. 216, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 26.000,00
Nel caso specifico, verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.
Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.
Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari (condizioni normali): 110'000,00 €.
- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 47,27 %
- Valore di stima 52'000,00 €
- Valore della quota in vendita = 52'000,00 x 50,00% = 26'000,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 206,58 €), categoria catastale A/3:
- prima casa: 206,58 € x 1,05 x 110 = € 23'859,99
- Valore della quota in vendita = 23'859,99 x 50,00% = 11'930,00 €

- non prima casa: 206,58 € x 1,05 x 120 = € 26'029,08
- Valore della quota in vendita = 26'029,08 x 50,00% = 13'014,54 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5	30,25 mq	102.479.338.843,00 €/mq	€ 31.000,00	50,00%	€ 15.500,00
Bene N° 2 - Appartamento Cannobio (VB) - Via Centinelli n°5	68,40 mq	760.233.918.129,00 €/mq	€ 52.000,00	50,00%	€ 26.000,00
				Valore di stima:	€ 41.500,00

Valore di stima: € 41.500,00

Valore finale di stima: **€ 41.500,00**

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene dipendono dallo scopo per il quale la valutazione viene effettuata. Nel caso in oggetto si intende stabilire il più probabile valore di mercato riferito all'attualità. La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo, diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. Nel presente lotto, data l'esistenza di un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi a quelli oggetto di stima, si è optato per il metodo DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.
Non sono state individuate voci di deprezzamento comuni ai beni.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Cannobio (VB) - Via Prato delle Monache n°5
Si tratta di due edifici a destinazione artigianale per la lavorazione e il commercio di pietre, marmi e graniti insistenti su ampia area pertinenziale, mutuamente distanti circa cinquanta metri. All'interno dell'ampia area sono presenti altri tre piccoli edifici accessori consistenti in vani tecnici a supporto dell'attività. In particolare si tratta di un piccolo manufatto prefabbricato all'estremità Nord dell'area, di un locale tecnico per il trattamento dei liquidi di raffreddamento utensili per la lavorazione della pietra e un vicino silo per lo stoccaggio dei fanghi trattenuti dai predetti liquidi. L'edificio posto a Nord dell'area comprende, oltre al capannone mono piano in cui si svolge l'attività artigianale, una porzione disposta su due piani in cui, al pian terreno, si trovano uffici, servizi igienici e uno spazio espositivo mentre, al primo piano, è presente uno spazio chiuso rimasto allo stato rustico. Fa parte dell'edificio anche un corpo realizzato in ampliamento del solo piano terreno in cui sono stati ricavati un laboratorio-officina e dei servizi igienici-spogliatoi. Attorno al perimetro sono presenti alcuni tratti di tettoie. L'edificio a Sud, il più recente dei due, consiste in un capannone mono piano in cui si svolge l'attività artigianale. All'interno dell'area pertinenziale sono presenti svariati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

materiali di rifiuto derivanti dalle lavorazioni, veicoli e altri oggetti. L'edificio a Nord risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso. Alla parte originale sono seguiti, a diverse riprese ampliamenti che hanno portato alla configurazione attuale raggiunta nei primi anni 2000. L'edificio a Sud è stato realizzato in un'unica soluzione a tra il 1996 e i primi anni 2000. L'unico edificio dotato di riscaldamento è quello a Nord dov'è presente una caldaia murale a gas posta nel locale del piano primo. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. La classe di prestazione energetica è E.

Precisazione

Alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti in termini descrittivi, dello stato di fatto e delle caratteristiche costruttive prevalenti dei beni facenti parte del presente lotto, il sottoscritto ritiene ancora importante sottolineare che, nonostante il Certificato di Destinazione Urbanistica preveda per il fondo in oggetto la destinazione AREE TERZIARIE COMMERCIALI ESISTENTI, allo stato il compendio immobiliare presenta caratteristiche del tutto differenti da quelle che contraddistinguono un immobile con tale destinazione. Vero è infatti che, fin dagli anni '60 del secolo scorso, nel compendio si sia sempre esercitata un'ATTIVITÀ ARTIGIANALE DI LAVORAZIONE DI MARMI E GRANITI. Le trasformazioni edilizie intervenute nel corso degli anni non hanno fatto altro che potenziare l'attività artigianale e caratterizzarla sempre maggiormente in questo senso. Di conseguenza, il sottoscritto ritiene che la stima immobiliare debba basarsi sullo stato di fatto attuale e non su una futura destinazione d'uso che peraltro non è nemmeno determinabile con esattezza.

E' dunque altrettanto evidente che un potenziale acquirente che dovesse aggiudicarsi il bene, prima di potervi esercitare una qualsiasi attività commerciale e/o terziaria, dovrebbe farsi carico di un'attività di trasformazione edilizia con la quale adeguare gli immobili.

La posizione dell'edificio è nella zona Ovest del Centro abitato di Cannobio, a circa 500 m dal litorale del Lago Maggiore e a un centinaio di metri a Sud dell'alveo del fiume Cannobino. Nelle immediate vicinanze è presente il depuratore di Acque Novara e V.C.O. L'area del compendio confina a Nord con la Via Sotto i Chiosi e a Ovest con la Via Prato delle Monache. Il sito è facilmente raggiungibile dalle vicine Strade Statali del Lago Maggiore e della Val Cannobina e l'area è accessibile attraverso molteplici accessi carrai lungo il perimetro. Gli stessi edifici Nord e Sud consentono l'accesso di autocarri. Verbania è raggiungibile in mezz'ora d'auto e Ascona, oltre il confine Svizzero in circa 20 minuti. La cittadina di Cannobio conta circa 5000 abitanti. Situata lungo la riva occidentale del Lago Maggiore è particolarmente ospitale e tranquilla e da sempre caratterizzata da elevata vocazione turistica internazionale, disponendo di diversi hotels, ristoranti, il porto turistico, piccole strutture ricettive e servizi pubblici. Essa è inoltre servita da autolinee e dalla Navigazione del Lago Maggiore. Vi sono poi il lungolago, ampi parcheggi pubblici, le scuole, la biblioteca comunale, lo stadio e il lido con altre attrezzature sportive minori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 413, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 413, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 680.000,00
Nel caso specifico, si è verificato che nel territorio del Comune di Cannobio il mercato di questo tipo di immobili da alcuni anni sta attraversando un pesante periodo di stagnazione. Non esiste pertanto un mercato attivo, venendo a mancare la domanda, e pertanto non vi è la disponibilità dei prezzi per beni analoghi. La situazione è stata confermata da tutti gli operatori interpellati sul territorio. Esistono invece il riferimento ai valori di trattative

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

concluse nella zona, considerata in un ambito territoriale più esteso, e il riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione, vicinanza ad arterie autostradali, svincoli ecc...
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza di vincoli di tipo urbanistico, fasce di rispetto,
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esistenza di eventuali problematiche di regolarità urbanistica,
- esposizione solare,
- capacità di carico del pavimento, presenza di campate, portoni per carico/scarico,
- presenza di carroponte,
- estetica,
- presenza o meno a parcheggi, area per stoccaggio materiali, area di manovra per bilici;
- presenza e/o stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa.
Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima. Con riferimento ai valori pubblicati dall'OMI, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, si è ritenuto che il valore unitario di riferimento si possa attestare in prossimità del valore massimo pari a 450,00 €/mq.
- Valore medio di immobili similari (condizioni normali): 830'000,00 €.
- Coefficiente correttivo del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 81,93 %
- Valore di stima 680'000,00 €
- Valore della quota in vendita = 680'000,00 x 100,00% = 680'000,00 €

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 8'486,38 €), categoria catastale D/1:
- Valore catastale: 8'486,38 € x 1,05 x 60 = € 534'641,94
- Valore della quota in vendita = € 534'641,94 x 100,00% = € 534'641,94

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Cannobio (VB) - Via Prato delle Monache	1830,21 mq	371.542.063.479,00 €/mq	€ 680.000,00	100,00%	€ 680.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n°5					
				Valore di stima:	€ 680.000,00

Valore di stima: € 680.000,00

Valore finale di stima: **€ 680.000,00**

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.

Nebbiuno, li 13/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Riboni Renzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009