

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Manzoni Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

All'udienza del 23/12/2024, il sottoscritto Geom. Manzoni Silvio, con studio in Piazza Daniele Ranzoni, 35 - 28921 - Verbania (VB), email manzonivb@libero.it, Tel. 0323 408 133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9
- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

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

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Lastrico solare di mq. 9.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

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

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Lastrico solare di mq. 27.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

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

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Lastrico solare di mq. 27.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

confini a corpo riferiti all'elaborato planimetrico:

passaggio comune sub.102, sub. 105, sub.101, sub.103.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
ingresso, Magazzino, w.c	0,00 mq	68,00 mq	0,9	61,20 mq	2,90 m	T
magazzino	0,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	6,10 m	T
magazzino, dis, w.c	0,00 mq	78,00 mq	0,9	70,20 mq	3,02 m	1
Totale superficie convenzionale:				161,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		161,40 mq
---------------------------------------	--	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2004 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 104 Categoria D1 Rendita € 1.100,00 Piano T-1
Dal 14/10/2014 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 104 Categoria D1 Rendita € 1.100,00 Piano T-1
Dal 21/02/2020 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 104 Categoria D1 Rendita € 1.100,00 Piano T-1
Dal 31/12/2025 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 104 Categoria D1 Rendita € 1.103,60 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	383	104		D1				1103,6 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

E' stato necessario presentare denuncia di variazione catastale Docfa per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi.

Denuncia di variazione prot. VB 0071801 del 31/12/2025

PRECISAZIONI

Presso il comune di Brezzo di Bedero è stato richiesto il certificato di residenza, presso il comune di Luino l'estratto di matrimonio del Legale Rappresentante.

Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica: non necessario.

Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è allo stato "rustico".

PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

Si precisa che il sub. 101 (giardino coperto) è bene comune non censibile con altre unità immobiliari (sub. 103, 104, 105, 106).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che i soggetti che avevano acquistato dalla "Cucirini Cantoni Coats Spa" in forza dell'atto Lanteri n. rep. 118030 del 28-06-1979, unitamente agli ulteriori aventi diritto, stipularono in data 20-12-1991 un atto di regolamentazione di reciproci rapporti di vicinato e comproprietà, atto autenticato nelle firme dal notaio R. Lanteri di Verbania in pari data n. 229303 di rep.

E pertanto, sulle unità immobiliari in oggetto, gravano tutti i vincoli e formalità indicate sull'atto del 20-12-1991.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale (condominio Molinari) ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

L'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto è inserito in un contesto misto residenziale-artigianale-produttivo di discreto sviluppo urbanistico, la cui struttura originaria era adibita a stabilimento industriale (ex Cucirini) è situato in zona semi-collinare del comune di Ghiffa con accesso da corso Risorgimento n.9.

L'area adiacente al fabbricato è dotata di parcheggi.

L'unità immobiliare in oggetto con destinazione a magazzino, servizi, etc... si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo), ristrutturata negli anni 2002/04 ma ancora da ultimare.

I serramenti esterni di vecchia fattura sono in metallo mentre quelli recenti sono in alluminio.

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto si trova allo stato "rustico" in quanto mancano tutte le finiture e cioè:

-sottofondi e pavimenti in generale, rivestimenti nei bagni, apparecchi sanitari e rubinetterie, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, tinteggiature interne e verniciature, ringhiere al piano primo di protezione del vano scala, porte interne, etc... .

La pareti interne sono attualmente finite con solo intonaco al civile e non esiste nemmeno la predisposizione dell'impianto elettrico (mancano scatole porta fruti, tubi porta-cavi etc.).

L'unità immobiliare al piano terra è composta da una piccola zona di ingresso da cui si accede al vano destinato al servizio igienico, ampio vano ad uso magazzino con una parte ribassata e soppalcata al p.1, e altro piccolo vano sempre ad uso magazzino.

Attraverso scala in ferro si accede al piano primo dove esiste oltre alla parte soppalcata ad uso magazzino, un ulteriore vano ad uso magazzino, un disimpegno e un vano destinato a servizio igienico.

L'altezza media interna dei locali al piano terra è di mt. 6.10 per la parte non soppalcata e di mt. 2.90 per la zona soppalcata.

Si segnala che fatta eccezione per una modesta zona al piano primo e per i servizi igienici, gli altri ambienti non hanno aerazione diretta.

L'altezza media interna dei vani al piano primo è di mt.3.02.

Si ricorda che le altezze indicate si riferiscono ai pavimenti nello stato attuale e cioè al "rustico" e pertanto l'altezza a lavori finiti sarà minore.

Si precisa che il sub. 101 (giardino coperto) è bene comune non censibile con altre unità immobiliari (sub. 103, 104, 105, 106)

Vi sono inoltre delle importanti prescrizioni particolari riportate sul Permesso di Costruire n.14/03, descritte nel capitolo "regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Lanteri	27/12/2002	11569	3599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/2003	227	174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

per le provenienze dettagliate si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 25/02/2003
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 492
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 18/01/2023
Reg. gen. 567 - Reg. part. 56
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 16/04/2007
Reg. gen. 5688 - Reg. part. 3590
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 22/10/2007
Reg. gen. 15315 - Reg. part. 9520
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Verbania il 26/09/2024
Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8710
A favore di **** Omissis ****

per i vari annotamenti si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato (mappale 383 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Ghiffa in "A.R.R.- ARR - Aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili

ad interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)" di cui all'art.23 bis delle NTA

Area sottoposta a vincolo ambientale (D.LGS 42/04 art.142)- Rispetto acque 150 m e Rispetto Lago.

Aree assoggettate a scheda normativa per l'attuazione - scheda 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto venne costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Con accesso agli atti presso il comune di Ghiffa sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Autorizzazione n.43/01 del 07/03/2001 per Ampliamento piazzale posteggio privato ad uso pubblico per mantenimento dotazione in previsione della redistribuzione dei posti auto esistenti (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.39/02A del 01/08/2002 per ritinteggiatura di edifici ad uso artigianale e area denominata "ex Cucirini Cantoni Coats", attuale condominio Molinari (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.56/02A del 30/10/2002 per manutenzione straordinaria fabbricato- modifica prospetti a nome Minocci Marco e volturata in data 21-02-2003 a nome della Fabbrica Loft srl (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Permesso di Costruire n. 14/03 del 10-11-2003 per risanamento conservativo senza modifica di destinazione d'uso di unità immobiliare a destinazione artigianale - realizzazione soppalco e servizi igienici con inizio lavori del 09-07-2003 e fine lavori del 04-11-04 protocollata in comune a Ghiffa il 17-12-2004 (si segnala una discordanza temporale tra la data del Permesso di costruire 10-11-2003, la data del rilascio dello stesso 01-07-2004 e la comunicazione di inizio lavori 09-07-2003 e cioè un anno prima della data del rilascio del PDC di cui sopra).

E' stata presentata richiesta di agibilità "parziale" relativa ad una porzione non oggetto di pignoramento e non più di proprietà della società esecutata.

-Cila prot.3621 del 10/06/2019 (copertura condominiale)

-Cila prot. 946 del 08/02/2022 (copertura condominiale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra i titoli edilizi di cui sopra e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie:

piano terra- modifiche interne, modifica ad alcune pareti divisorie con gli altri magazzini, modifica alla parete divisoria (serramento) con il BCNC sub.101.

piano primo- modifiche interne, modifica ad alcune pareti divisorie con gli altri magazzini, modifica alla parete divisoria (serramento) con il BCNC sub.101, aumento della superficie soppalcata, modifica ad alcune aperture.

Come già detto in precedenza i lavori non sono stati completati.

Si segnala che sul Permesso di Costruire n. 14/03 vi sono le seguenti importanti prescrizioni particolari:

il presente Permesso di Costruire viene rilasciato limitatamente alle destinazioni d'uso indicate nel progetto:

magazzini con annessi servizi igienici, a condizione che non venga svolta alcuna attività lavorativa né vi sia permanenza continuativa di persone.

L'aspirazione forzata dovrà essere garantita negli antibagni dotati di piatto doccia.

Ogni successivo cambio di destinazione d'uso dei locali oggetto del presente Permesso di Costruire dovrà essere espressamente richiesto allo scrivente Servizio, al fine di consentire la quantificazione dell'eventuale conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, ai sensi del vigente regolamento comunale di applicazione.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte occorre presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Ghiffa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

STIMA DEI COSTI NECESSARI :

-pratica di sanatoria, oblazione, e spese varie A CORPO €. 5.000,00 (cinquemila euro)- Tale costo è stato portato in detrazione dal valore del Lotto in quanto dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario.

Dovrà inoltre essere richiesto presso il comune di Ghiffa regolare autorizzazione per il completamento dei lavori (Scia o P.D.C.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale "Condominio Molinari".

Dagli atti di provenienza non è possibile risalire alla quota millesimale sulle parti comuni e nemmeno dalla documentazione pervenuta dall'amministratore si ha certezza delle quote in quanto risultano non distinte per subalterni.

Si allega documentazione pervenuta dall'amministratore condominiale in merito alla situazione debitoria verso il condominio delle società eseguita.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

confini a corpo riferiti all'elaborato planimetrico:

passaggio comune sub.102, sub. 106, sub.101, sub.104.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
ingresso, Magazzino, w.c	0,00 mq	75,00 mq	0,9	67,50 mq	2,90 m	T
magazzino	0,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	6,10 m	T
magazzino, dis, w.c	0,00 mq	82,00 mq	0,9	73,80 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				170,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2004 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 105 Categoria D1 Rendita € 1.202,00 Piano T-1
Dal 14/10/2014 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 105 Categoria D1 Rendita € 1.202,00 Piano T-1
Dal 21/02/2020 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 105 Categoria D1 Rendita € 1.202,00 Piano T-1
Dal 31/12/2025 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 105 Categoria D1 Rendita € 1.140,80 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	383	105		D1				1140,8 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

E' stato necessario presentare denuncia di variazione catastale Docfa per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi.

Denuncia di variazione prot. VB 0071802 del 31/12/2025

PRECISAZIONI

Presso il comune di Brezzo di Bedero è stato richiesto il certificato di residenza, presso il comune di Luino l'estratto di matrimonio del Legale Rappresentante.

Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica: non necessario.

Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è allo stato "rustico".

PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

Si precisa che il sub. 101 (giardino coperto) è bene comune non censibile con altre unità immobiliari (sub. 103, 104, 105, 106)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che i soggetti che avevano acquistato dalla "Cucirini Cantoni Coats Spa" in forza dell'atto Lanteri n. rep. 118030 del 28-06-1979, unitamente agli ulteriori aventi diritto, stipularono in data 20-12-1991 un atto di regolamentazione di reciproci rapporti di vicinato e comproprietà, atto autenticato nelle firme dal notaio R. Lanteri di Verbania in pari data n. 229303 di rep.

E pertanto, sulle unità immobiliari in oggetto, gravano tutti i vincoli e formalità indicate sull'atto del 20-12-1991.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale (condominio Molinari) ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

L'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto è inserito in un contesto misto residenziale-artigianale-produttivo di discreto sviluppo urbanistico, la cui struttura originaria era adibita a stabilimento industriale (ex Cucirini) è situato in zona semi-collinare del comune di Ghiffa con accesso da corso Risorgimento n.9.

L'area adiacente al fabbricato è dotata di parcheggi.

L'unità immobiliare in oggetto con destinazione a magazzino, servizi, etc... si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo), ristrutturata negli anni 2002/04 ma ancora da ultimare.

I serramenti esterni di vecchia fattura sono in metallo mentre quelli recenti sono in alluminio.

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto si trova allo stato "rustico" in quanto mancano tutte le finiture e cioè:

-sottofondi e pavimenti in generale, rivestimenti nei bagni, apparecchi sanitari e rubinetterie, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, tinteggiature interne e verniciature, ringhiere al piano primo di protezione del vano scala, porte interne, etc... .

La pareti interne sono attualmente finite con solo intonaco al civile e non esiste nemmeno la predisposizione dell'impianto elettrico (mancano scatole porta frutti, tubi porta-cavi etc.).

L'unità immobiliare al piano terra è composta da una zona di ingresso da cui si accede al vano destinato al servizio igienico, ampio vano ad uso magazzino con una parte ribassata e soppalcata al p.1.

Attraverso scala in ferro si accede al piano primo dove esiste oltre alla parte soppalcata ad uso magazzino, un ulteriore vano ad uso magazzino, un disimpegno e un vano destinato a servizio igienico.

L'altezza media interna dei locali al piano terra è di mt. 6.10 per la parte non soppalcata e di mt. 2.90 per la zona soppalcata.

Si segnala che fatta eccezione per una modesta zona al piano primo e per i servizi igienici, gli altri ambienti non hanno aerazione diretta.

L'altezza media interna dei vani al piano primo è di mt.3.10.

Si ricorda che le altezze indicate si riferiscono ai pavimenti nello stato attuale e cioè al "rustico" e pertanto l'altezza a lavori finiti sarà minore.

Si precisa che il sub. 101 (giardino coperto) è bene comune non censibile con altre unità immobiliari (sub. 103, 104, 105, 106)

Vi sono inoltre delle importanti prescrizioni particolari riportate sul Permesso di Costruire n.14/03, descritte nel capitolo "regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Lanteri	27/12/2002	11569	3599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/2003	227	174

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

per le provenienze dettagliate si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 25/02/2003
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 492
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 18/01/2023
Reg. gen. 567 - Reg. part. 56
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 16/04/2007
Reg. gen. 5688 - Reg. part. 3590
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 22/10/2007
Reg. gen. 15315 - Reg. part. 9520
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Verbania il 26/09/2024
Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8710
A favore di **** Omissis ****

per i vari annotamenti si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato (mappale 383 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Ghiffa in "A.R.R.- ARR - Aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili

ad interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)" di cui all'art.23 bis delle NTA

Area sottoposta a vincolo ambientale (D.LGS 42/04 art.142)- Rispetto acque 150 m e Rispetto Lago.

Aree assoggettate a scheda normativa per l'attuazione - scheda 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto venne costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Con accesso agli atti presso il comune di Ghiffa sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Autorizzazione n.43/01 del 07/03/2001 per Ampliamento piazzale posteggio privato ad uso pubblico per mantenimento dotazione in previsione della redistribuzione dei posti auto esistenti (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.39/02A del 01/08/2002 per ritinteggiatura di edifici ad uso artigianale e area denominata "ex Cucirini Cantoni Coats", attuale condominio Molinari (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.56/02A del 30/10/2002 per manutenzione straordinaria fabbricato- modifica prospetti a nome Minocci Marco e volturata in data 21-02-2003 a nome della Fabbrica Loft srl (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Permesso di Costruire n. 14/03 del 10-11-2003 per risanamento conservativo senza modifica di destinazione d'uso di unità immobiliare a destinazione artigianale - realizzazione soppalco e servizi igienici con inizio lavori del 09-07-2003 e fine lavori del 04-11-04 protocollata in comune a Ghiffa il 17-12-2004 (si segnala una discordanza temporale tra la data del Permesso di costruire 10-11-2003, la data del rilascio dello stesso 01-07-2004 e la comunicazione di inizio lavori 09-07-2003 e cioè un anno prima della data del rilascio del PDC di cui sopra).

E' stata presentata richiesta di agibilità "parziale" relativa ad una porzione non oggetto di pignoramento e non più di proprietà della società esecutata.

-Cila prot.3621 del 10/06/2019 (copertura condominiale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra i titoli edilizi di cui sopra e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie:

piano terra- modifiche interne, modifica ad alcune pareti divisorie con gli altri magazzini, modifica alla parete divisoria (serramento) con il BCNC sub.101.

piano primo- modifiche interne, modifica ad alcune pareti divisorie con gli altri magazzini, modifica alla parete divisoria (serramento) con il BCNC sub.101, aumento della superficie soppalcata, modifica ad alcune aperture.

Come già detto in precedenza i lavori non sono stati completati.

Si segnala che sul Permesso di Costruire n. 14/03 vi sono le seguenti importanti prescrizioni particolari:

il presente Permesso di Costruire viene rilasciato limitatamente alle destinazioni d'uso indicate nel progetto:

magazzini con annessi servizi igienici, a condizione che non venga svolta alcuna attività lavorativa né vi sia permanenza continuativa di persone.

L'aspirazione forzata dovrà essere garantita negli antibagni dotati di piatto doccia.

Ogni successivo cambio di destinazione d'uso dei locali oggetto del presente Permesso di Costruire dovrà essere espressamente richiesto allo scrivente Servizio, al fine di consentire la quantificazione dell'eventuale conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, ai sensi del vigente regolamento comunale di applicazione.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte occorre presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Ghiffa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

STIMA DEI COSTI NECESSARI :

-pratica di sanatoria, oblazione, e spese varie A CORPO €. 5.000,00 (cinquemila euro)- Tale costo è stato portato in detrazione dal valore del Lotto in quanto dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario.

Dovrà inoltre essere richiesto presso il comune di Ghiffa regolare autorizzazione per il completamento dei lavori (Scia o P.D.C.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale "Condominio Molinari".

Dagli atti di provenienza non è possibile risalire alla quota millesimale sulle parti comuni e nemmeno dalla documentazione pervenuta dall'amministratore si ha certezza delle quote in quanto risultano non distinte per subalterni.

Si allega documentazione pervenuta dall'amministratore condominiale in merito alla situazione debitoria verso il condominio delle società eseguita.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

confini a corpo riferiti all'elaborato planimetrico:

passaggio comune sub.102, sub. 107, sub.114, sub.150, sub.101.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino, dis., w.c	0,00 mq	81,00 mq	0,9	72,90 mq	2,93 m	T
magazzino	0,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	6,10 m	T
magazzino	0,00 mq	54,00 mq	0,9	48,60 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				155,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2004 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 106 Categoria D1 Rendita € 994,00 Piano T-1
Dal 14/10/2014 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 106 Categoria D1 Rendita € 994,00 Piano T-1
Dal 21/02/2020 al 31/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 106 Categoria D1 Rendita € 994,00 Piano T-1
Dal 31/12/2025 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 106 Categoria D1 Rendita € 1.023,00 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	383	106		D1				1023 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

E' stato necessario presentare denuncia di variazione catastale Docfa per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi.

Denuncia di variazione prot. VB 0071803 del 31/12/2025

PRECISAZIONI

Presso il comune di Brezzo di Bedero è stato richiesto il certificato di residenza, presso il comune di Luino l'estratto di matrimonio del Legale Rappresentante.

Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica: non necessario.

Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è allo stato "rustico".

PARTI COMUNI

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

Si precisa che il sub. 101 (giardino coperto) è bene comune non censibile con altre unità immobiliari (sub. 103, 104, 105, 106).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che i soggetti che avevano acquistato dalla "Cucirini Cantoni Coats Spa" in forza dell'atto Lanteri n. rep. 118030 del 28-06-1979, unitamente agli ulteriori aventi diritto, stipularono in data 20-12-1991 un atto di regolamentazione di reciproci rapporti di vicinato e comproprietà, atto autenticato nelle firme dal notaio R. Lanteri di Verbania in pari data n. 229303 di rep.

E pertanto, sulle unità immobiliari in oggetto, gravano tutti i vincoli e formalità indicate sull'atto del 20-12-1991.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale (condominio Molinari) ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

L'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto è inserito in un contesto misto residenziale-artigianale-produttivo di discreto sviluppo urbanistico, la cui struttura originaria era adibita a stabilimento industriale (ex Cucirini) è situato in zona semi-collinare del comune di Ghiffa con accesso da corso Risorgimento n.9.

L'area adiacente al fabbricato è dotata di parcheggi.

L'unità immobiliare in oggetto con destinazione a magazzino, servizi, etc... si sviluppa su due piani (piano terra e piano primo), ristrutturata negli anni 2002/04 ma ancora da ultimare.

I serramenti esterni di vecchia fattura sono in metallo mentre quelli recenti sono in alluminio.

Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto si trova allo stato "rustico" in quanto mancano tutte le finiture e cioè:

-sottofondi e pavimenti in generale, rivestimenti nei bagni, apparecchi sanitari e rubinetterie, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, tinteggiature interne e verniciature, ringhiere al piano primo di protezione del vano scala, porte interne, etc... .

La pareti interne sono attualmente finite con solo intonaco al civile e non esiste nemmeno la predisposizione dell'impianto elettrico (mancano scatole porta frutti, tubi porta-cavi etc.).

L'unità immobiliare al piano terra è composta da ingresso/disimpegno, vano destinato al servizio igienico, ampio vano ad uso magazzino con una parte ribassata e soppalcata al p.1.

Attraverso scala in ferro si accede al piano primo dove esiste la parte soppalcata ad uso magazzino.

L'altezza media interna dei locali al piano terra è di mt. 6.10 per la parte non soppalcata e di mt. 2.93 per la zona soppalcata.

L'altezza media interna dei vani al piano primo è di mt.3.10.

Si ricorda che le altezze indicate si riferiscono ai pavimenti nello stato attuale e cioè al "rustico" e pertanto l'altezza a lavori finiti sarà minore.

Si precisa che il sub. 101 (giardino coperto) è bene comune non censibile con altre unità immobiliari (sub. 103, 104, 105, 106)

Vi sono inoltre delle importanti prescrizioni particolari riportate sul Permesso di Costruire n.14/03, descritte nel capitolo "regolarità edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Lanteri	27/12/2002	11569	3599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/2003	227	174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

per le provenienze dettagliate si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 25/02/2003
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 492
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**
derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 18/01/2023
Reg. gen. 567 - Reg. part. 56
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 16/04/2007
Reg. gen. 5688 - Reg. part. 3590
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 22/10/2007
Reg. gen. 15315 - Reg. part. 9520
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Verbania il 26/09/2024
Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8710
A favore di **** Omissis ****

per i vari annotamenti si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato (mappale 383 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Ghiffa in "A.R.R.- ARR - Aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili

ad interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)" di cui all'art.23 bis delle NTA

Area sottoposta a vincolo ambientale (D.LGS 42/04 art.142)- Rispetto acque 150 m e Rispetto Lago.

Aree assoggettate a scheda normativa per l'attuazione - scheda 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto venne costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Con accesso agli atti presso il comune di Ghiffa sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Autorizzazione n.43/01 del 07/03/2001 per Ampliamento piazzale posteggio privato ad uso pubblico per mantenimento dotazione in previsione della redistribuzione dei posti auto esistenti (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.39/02A del 01/08/2002 per ritinteggiatura di edifici ad uso artigianale e area denominata "ex Cucirini Cantoni Coats", attuale condominio Molinari (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.56/02A del 30/10/2002 per manutenzione straordinaria fabbricato- modifica prospetti a nome Minocci Marco e volturata in data 21-02-2003 a nome della Fabbrica Loft srl (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Permesso di Costruire n. 14/03 del 10-11-2003 per risanamento conservativo senza modifica di destinazione d'uso di unità immobiliare a destinazione artigianale - realizzazione soppalco e servizi igienici con inizio lavori del 09-07-2003 e fine lavori del 04-11-04 protocollata in comune a Ghiffa il 17-12-2004 (si segnala una discordanza temporale tra la data del Permesso di costruire 10-11-2003, la data del rilascio dello stesso 01-07-2004 e la comunicazione di inizio lavori 09-07-2003 e cioè un anno prima della data del rilascio del PDC di cui sopra).

E' stata presentata richiesta di agibilità "parziale" relativa ad una porzione non oggetto di pignoramento e non più di proprietà della società esecutata.

-Cila prot.3621 del 10/06/2019 (copertura condominiale)

-Cila prot. 946 del 08/02/2022 (copertura condominiale)

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

Dal confronto tra i titoli edilizi di cui sopra e lo stato dei luoghi sono emerse alcune difformità edilizie:

piano terra- modifiche interne, modifica ad alcune pareti divisorie con gli altri magazzini, modifica alla parete divisoria (serramento) con il BCNC sub.101.

piano primo- modifiche interne, modifica ad alcune pareti divisorie con gli altri magazzini, modifica alla parete divisoria (serramento) con il BCNC sub.101, modifica ad alcune aperture

Come già detto in precedenza i lavori non sono stati completati.

Si segnala che sul Permesso di Costruire n. 14/03 vi sono le seguenti importanti prescrizioni particolari:

il presente Permesso di Costruire viene rilasciato limitatamente alle destinazioni d'uso indicate nel progetto:

magazzini con annessi servizi igienici, a condizione che non venga svolta alcuna attività lavorativa né vi sia permanenza continuativa di persone.

L'aspirazione forzata dovrà essere garantita negli antibagni dotati di piatto doccia.

Ogni successivo cambio di destinazione d'uso dei locali oggetto del presente Permesso di Costruire dovrà essere espressamente richiesto allo scrivente Servizio, al fine di consentire la quantificazione dell'eventuale conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondari, ai sensi del vigente regolamento comunale di applicazione.

Al fine di regolarizzare le difformità sopra descritte occorre presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Ghiffa richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

STIMA DEI COSTI NECESSARI :

-pratica di sanatoria, oblazione, e spese varie A CORPO €. 5.000,00 (cinquemila euro)- Tale costo è stato portato in detrazione dal valore del Lotto in quanto dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario.

Dovrà inoltre essere richiesto presso il comune di Ghiffa regolare autorizzazione per il completamento dei lavori (Scia o P.D.C.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale "Condominio Molinari".

Dagli atti di provenienza non è possibile risalire alla quota millesimale sulle parti comuni e nemmeno dalla documentazione pervenuta dall'amministratore si ha certezza delle quote in quanto risultano non distinte per subalterni.

Si allega documentazione pervenuta dall'amministratore condominiale in merito alla situazione debitoria verso il condominio delle società eseguita.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9
- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

confini a corpo riferiti all'elaborato planimetrico:

passaggio comune sub.59, sub.73, sub.95.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

confini a corpo riferiti all'elaborato planimetrico:

passaggio comune sub.59, sub.94, sub.96.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

confini a corpo riferiti all'elaborato planimetrico:

passaggio comune sub.59, sub.95, sub.75.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Lastrico solare	0,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Lastrico solare	0,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Lastrico solare	0,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2004 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 94 Categoria F5, Cons. 9 Piano 3
Dal 14/10/2014 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 94 Categoria F5, Cons. 9 Piano 3
Dal 21/02/2020 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 94 Categoria F5, Cons. 9 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2004 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 95 Categoria F5, Cons. 27 Piano 3
Dal 14/10/2014 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 95 Categoria F5, Cons. 27 Piano 3
Dal 21/02/2020 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 95 Categoria F5, Cons. 27 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2004 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 96 Categoria F5, Cons. 27 Piano 3
Dal 14/10/2014 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 32, Sub. 96 Categoria F5, Cons. 27 Piano 3
Dal 21/02/2020 al 02/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 383, Sub. 96 Categoria F5, Cons. 27 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI**BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	383	94		F5		9			3	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di lastrico solare - categoria catastale F/5 - non esiste la relativa planimetria catastale e quindi non è possibile dichiarare se sussiste corrispondenza o meno.

Il lastrico solare viene solo rappresentato nell'elaborato planimetrico.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	383	95		F5		27			3	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di lastrico solare - categoria catastale F/5 - non esiste la relativa planimetria catastale e quindi non è possibile dichiarare se sussiste corrispondenza o meno.

Il lastrico solare viene solo rappresentato nell'elaborato planimetrico.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	383	96		F5		27			3	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di lastrico solare - categoria catastale F/5 - non esiste la relativa planimetria catastale e quindi non è possibile dichiarare se sussiste corrispondenza o meno.

Il lastrico solare viene solo rappresentato nell'elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Presso il comune di Brezzo di Bedero è stato richiesto il certificato di residenza, presso il comune di Luino l'estratto di matrimonio del Legale Rappresentante.

Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica: non necessario.

Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Presso il comune di Brezzo di Bedero è stato richiesto il certificato di residenza, presso il comune di Luino l'estratto di matrimonio del Legale Rappresentante.

Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica: non necessario.

Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Presso il comune di Brezzo di Bedero è stato richiesto il certificato di residenza, presso il comune di Luino l'estratto di matrimonio del Legale Rappresentante.

Sostanze tossiche o nocive: all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica: non necessario.

Conformità degli impianti: Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione: Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo: l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario

PATTI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Nulla da segnalare.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Nulla da segnalare.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'unità immobiliare è in buone condizioni generali.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'unità immobiliare è in buone condizioni generali.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'unità immobiliare è in buone condizioni generali.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio (pro-quota), oltre le parti indicate dagli art. 1117 e 1118 C.C., tutte le corrispondenti ragioni che per legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Si precisa che i soggetti che avevano acquistato dalla "Cucirini Cantoni Coats Spa" in forza dell'atto Lanteri n. rep. 118030 del 28-06-1979, unitamente agli ulteriori aventi diritto, stipularono in data 20-12-1991 un atto di regolamentazione di reciproci rapporti di vicinato e comproprietà, atto autenticato nelle firme dal notaio R. Lanteri di Verbania in pari data n. 229303 di rep.

E pertanto, sulle unità immobiliari in oggetto, gravano tutti i vincoli e formalità indicate sull'atto del 20-12-1991.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Si precisa che i soggetti che avevano acquistato dalla "Cucirini Cantoni Coats Spa" in forza dell'atto Lanteri n. rep. 118030 del 28-06-1979, unitamente agli ulteriori aventi diritto, stipularono in data 20-12-1991 un atto di regolamentazione di reciproci rapporti di vicinato e comproprietà, atto autenticato nelle firme dal notaio R. Lanteri di Verbania in pari data n. 229303 di rep.

E pertanto, sulle unità immobiliari in oggetto, gravano tutti i vincoli e formalità indicate sull'atto del 20-12-1991.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Si precisa che i soggetti che avevano acquistato dalla "Cucirini Cantoni Coats Spa" in forza dell'atto Lanteri n. rep. 118030 del 28-06-1979, unitamente agli ulteriori aventi diritto, stipularono in data 20-12-1991 un atto di regolamentazione di reciproci rapporti di vicinato e comproprietà, atto autenticato nelle firme dal notaio R. Lanteri di Verbania in pari data n. 229303 di rep.

E pertanto, sulle unità immobiliari in oggetto, gravano tutti i vincoli e formalità indicate sull'atto del 20-12-1991.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Lastrico solare di mq.9.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale (condominio Molinari) ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

L'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto è inserito in un contesto misto residenziale-artigianale-produttivo di discreto sviluppo urbanistico, la cui struttura originaria era adibita a stabilimento industriale (ex Cucirini) è situato in zona semi-collinare del comune di Ghiffa con accesso da corso Risorgimento n.9.

L'area adiacente al fabbricato è dotata di parcheggi.

Il lastrico solare ubicato al piano terzo (copertura) è raggiungibile con ascensore condominiale esterno.

La pavimentazione del tipo "galleggiante" è in piastrelloni in cemento, a protezione verso il vuoto esiste una barriera/parapetto in ferro.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Lastrico solare di mq.27.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale (condominio Molinari) ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

L'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto è inserito in un contesto misto residenziale-artigianale-produttivo di discreto sviluppo urbanistico, la cui struttura originaria era adibita a stabilimento industriale (ex Cucirini) è situato in zona semi-collinare del comune di Ghiffa con accesso da corso Risorgimento n.9.

L'area adiacente al fabbricato è dotata di parcheggi.

Il lastrico solare ubicato al piano terzo (copertura) è raggiungibile con ascensore condominiale esterno.

La pavimentazione del tipo "galleggiante" è in piastrelloni in cemento, a protezione verso il vuoto esiste una barriera/parapetto in ferro.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Lastrico solare di mq.27.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale (condominio Molinari) ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

L'immobile di cui fa parte l'unità in oggetto è inserito in un contesto misto residenziale-artigianale-produttivo di discreto sviluppo urbanistico, la cui struttura originaria era adibita a stabilimento industriale (ex Cucirini) è situato in zona semi-collinare del comune di Ghiffa con accesso da corso Risorgimento n.9.

L'area adiacente al fabbricato è dotata di parcheggi.

Il lastrico solare ubicato al piano terzo (copertura) è raggiungibile con ascensore condominiale esterno.

La pavimentazione del tipo "galleggiante" è in piastrelloni in cemento, a protezione verso il vuoto esiste una barriera/parapetto in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Lanteri	27/12/2002	11569	3599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/2003	227	174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

per le provenienze dettagliate si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al	**** Omissis ****	Vendita			

14/10/2014		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Lanteri	27/12/2002	11569	3599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/2003	227	174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

per le provenienze dettagliate si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2002 al 14/10/2014	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Lanteri	27/12/2002	11569	3599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/2003	227	174
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

per le provenienze dettagliate si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 25/02/2003
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 492
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**
derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 18/01/2023
Reg. gen. 567 - Reg. part. 56
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 16/04/2007
Reg. gen. 5688 - Reg. part. 3590
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 22/10/2007
Reg. gen. 15315 - Reg. part. 9520
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Verbania il 26/09/2024
Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8710
A favore di **** Omissis ****

per i vari annotamenti si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 25/02/2003
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 492

Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**
derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 18/01/2023
Reg. gen. 567 - Reg. part. 56
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 16/04/2007
Reg. gen. 5688 - Reg. part. 3590
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 22/10/2007
Reg. gen. 15315 - Reg. part. 9520
A favore di **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Verbania il 26/09/2024
Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8710
A favore di **** Omissis ****

per i vari annotamenti si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 25/02/2003
Reg. gen. 2206 - Reg. part. 492
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
- **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato**
derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 18/01/2023
Reg. gen. 567 - Reg. part. 56
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 16/04/2007

Reg. gen. 5688 - Reg. part. 3590

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

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 22/10/2007

Reg. gen. 15315 - Reg. part. 9520

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

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Verbania il 26/09/2024

Reg. gen. 10509 - Reg. part. 8710

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

per i vari annotamenti si rimanda alla certificazione notarile del notaio Vincenzo Calderini presente nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'intero fabbricato (mappale 383 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Ghiffa in " A.R.R.- ARR - Aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili

ad interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)" di cui all'art.23 bis delle NTA

Area sottoposta a vincolo ambientale (D.LGS 42/04 art.142)- Rispetto acque 150 m e Rispetto Lago.

Aree assoggettate a scheda normativa per l'attuazione - scheda 5

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'intero fabbricato (mappale 383 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Ghiffa in " A.R.R.- ARR - Aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili

ad interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)" di cui all'art.23 bis delle NTA

Area sottoposta a vincolo ambientale (D.LGS 42/04 art.142)- Rispetto acque 150 m e Rispetto Lago.

Aree assoggettate a scheda normativa per l'attuazione - scheda 5

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'intero fabbricato (mappale 383 CT) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade nel PRG vigente del comune di Ghiffa in "A.R.R.- ARR - Aree con insediamenti preesistenti di origine produttiva e/o terziaria assoggettabili

ad interventi di riuso e riqualificazione funzionale (A.R.R.)" di cui all'art.23 bis delle NTA

Area sottoposta a vincolo ambientale (D.LGS 42/04 art.142)- Rispetto acque 150 m e Rispetto Lago.

Aree assoggettate a scheda normativa per l'attuazione - scheda 5

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto venne costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Con accesso agli atti presso il comune di Ghiffa sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Autorizzazione n.43/01 del 07/03/2001 per Ampliamento piazzale posteggio privato ad uso pubblico per mantenimento dotazione in previsione della redistribuzione dei posti auto esistenti (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.39/02A del 01/08/2002 per ritinteggiatura di edifici ad uso artigianale e area denominata "ex Cucirini Cantoni Coats", attuale condominio Molinari (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.56/02A del 30/10/2002 per manutenzione straordinaria fabbricato- modifica prospetti a nome Minocci Marco e volturata in data 21-02-2003 a nome della Fabbrica Loft srl (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

-Cila prot.3621 del 10/06/2019 (copertura condominiale)

-Cila prot. 946 del 08/02/2022 (copertura condominiale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto venne costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Con accesso agli atti presso il comune di Ghiffa sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Autorizzazione n.43/01 del 07/03/2001 per Ampliamento piazzale posteggio privato ad uso pubblico per mantenimento dotazione in previsione della redistribuzione dei posti auto esistenti (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.39/02A del 01/08/2002 per ritinteggiatura di edifici ad uso artigianale e area denominata "ex Cucirini Cantoni Coats", attuale condominio Molinari (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.56/02A del 30/10/2002 per manutenzione straordinaria fabbricato- modifica prospetti a nome Minocci Marco e volturata in data 21-02-2003 a nome della Fabbrica Loft srl (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

-Cila prot.3621 del 10/06/2019 (copertura condominiale)

-Cila prot. 946 del 08/02/2022 (copertura condominiale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto venne costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Con accesso agli atti presso il comune di Ghiffa sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato:

- Autorizzazione n.43/01 del 07/03/2001 per Ampliamento piazzale posteggio privato ad uso pubblico per mantenimento dotazione in previsione della redistribuzione dei posti auto esistenti (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.39/02A del 01/08/2002 per riteggiatura di edifici ad uso artigianale e area denominata "ex Cucirini Cantoni Coats", attuale condominio Molinari (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

- Autorizzazione n.56/02A del 30/10/2002 per manutenzione straordinaria fabbricato- modifica prospetti a nome Minocci Marco e volturata in data 21-02-2003 a nome della Fabbrica Loft srl (NON RISULTA DEPOSITATA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI);

-Cila prot.3621 del 10/06/2019 (copertura condominiale)

-Cila prot. 946 del 08/02/2022 (copertura condominiale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale "Condominio Molinari".

Dagli atti di provenienza non è possibile risalire alla quota millesimale sulle parti comuni e nemmeno dalla documentazione pervenuta dall'amministratore si ha certezza delle quote in quanto risultano non distinte per subalterni.

Si allega documentazione pervenuta dall'amministratore condominiale in merito alla situazione debitoria verso il condominio delle società eseguita.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale "Condominio Molinari".

Dagli atti di provenienza non è possibile risalire alla quota millesimale sulle parti comuni e nemmeno dalla documentazione pervenuta dall'amministratore si ha certezza delle quote in quanto risultano non distinte per subalterni.

Si allega documentazione pervenuta dall'amministratore condominiale in merito alla situazione debitoria verso il condominio delle società eseguita.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GHIFFA (VB) - CORSO RISORGIMENTO N.9

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

L'unità immobiliare è inserita in contesto condominiale "Condominio Molinari".

Dagli atti di provenienza non è possibile risalire alla quota millesimale sulle parti comuni e nemmeno dalla documentazione pervenuta dall'amministratore si ha certezza delle quote in quanto risultano non distinte per subalterni.

Si allega documentazione pervenuta dall'amministratore condominiale in merito alla situazione debitoria verso il condominio delle società eseguita.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 383, Sub. 104, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

Il valore dell'immobile è di € 104.910,00 (mq.161,40 x €/mq.650,00).

A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia pari a € 5.000,00

Valore unità immobiliare al netto dei costi € 99.910,00 arrotondato a € 100.000,00

Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di € 69.526,80 (Rendita € 1.103,60 x 63).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9	161,40 mq	650,00 €/mq	€ 104.910,00	100,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 383, Sub. 105, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 106.000,00

La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

Il valore dell'immobile è di € 110.695,00 (mq.170,30 x €/mq.650,00).

A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia pari a € 5.000,00

Valore unità immobiliare al netto dei costi €. 105.695,00 arrotondato a € 106.000,00

Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di € 71.870,40 (Rendita € 1.140,80 x 63).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9	170,30 mq	650,00 €/mq	€ 110.695,00	100,00%	€ 106.000,00
Valore di stima:					€ 106.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

Unità immobiliare ad uso magazzino facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 383, Sub. 106, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 96.000,00

La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

Il valore dell'immobile è di € 101.075,00 (mq.155,50 x €/mq.650,00).

A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia pari a € 5.000,00

Valore unità immobiliare al netto dei costi €. 96.075,00 arrotondato a € 96.000,00

Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di € 64.449,00 (Rendita € 1.023,00 x 63).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9	155,50 mq	650,00 €/mq	€ 101.075,00	100,00%	€ 96.000,00
Valore di stima:					€ 96.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

Lastrico solare di mq. 9.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 383, Sub. 94, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 1.800,00

La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

Il valore dell'unità immobiliare è di € 1.800,00 (mq.9.00 x €/mq.200,00).

Trattandosi di lastrico solare - categoria catastale F/5 - non è possibile calcolare il valore computato sulla rendita catastale.

- **Bene N° 5** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

Lastrico solare di mq. 27.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 383, Sub. 95, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 5.400,00

La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

Il valore dell'unità immobiliare è di € 5.400,00 (mq.27.00 x €/mq.200,00).

Trattandosi di lastrico solare - categoria catastale F/5 - non è possibile calcolare il valore computato sulla rendita catastale.

- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9

Lastrico solare di mq. 27.00 facente parte di un più ampio edificio di tipo condominiale ubicato in corso Risorgimento n.9 nel comune di Ghiffa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 383, Sub. 96, Categoria F5

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

Valore di stima del bene: € 5.400,00

La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo e tiene della quota proporzionale di comproprietà sugli spazi ed enti comuni.

Il valore dell'unità immobiliare è di € 5.400,00 (mq.27.00 x €/mq.200,00).

Trattandosi di lastrico solare - categoria catastale F/5 - non è possibile calcolare il valore computato sulla rendita catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Lastrico solare Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9	9,00 mq	200,00 €/mq	€ 1.800,00	100,00%	€ 1.800,00
Bene N° 5 - Lastrico solare Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9	27,00 mq	200,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00
Bene N° 6 - Lastrico solare Ghiffa (VB) - corso Risorgimento n.9	27,00 mq	200,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00
Valore di stima:					€ 12.600,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Manzoni Silvio