TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia del C.T.U. Geom. Barbini Roberto, nella procedura 6/2024

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 _____, il sottoscritto Geom. Barbini Roberto, con studio in Piazza Ranzoni. 45 - 28900 - Verbania (VB), email studiobierre@libero.it;geometrabarbini@gmail.com, PEC roberto.barbini@geopec.it, Tel. 0323 404226, Fax 0323 404226, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - comune di Trontano
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - comune di Trontano
- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Trontano (VB) - BG. QUARA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio/magazzino

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Terreno non edificabile

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Terreno non edificabile

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - COMUNE DI TRONTANO

Terreno parzialmente edificabile (vedi c.d.u. allegato)

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - COMUNE DI TRONTANO

Terreno non edificabile (vedi c.d.u. allegato)

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

BENE N° 6 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRONTANO (VB) - BG. QUARA

Fabbricato di abitazione unifamiliare , situata in zona periferica dell'abitato di Trontano.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** 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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

confini riferiti all'elaborato planimetrico:
sub.3, strada, mappale 46ct, sub.4, sub.5 su due lati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

confini riferiti alla mappa ct:
strada, mappale 190, mappale 92, mappale 149.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

confini riferiti alla mappa ct:
strada, mappale 106, mappale 92, mappale 150.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	0,00 mq	17,36 mq	0,20	3,47 mq	0,00 m	t
ripostiglio	0,00 mq	17,06 mq	0,7	11,94 mq	304,00 m	t
deposito	0,00 mq	9,26 mq	0,7	6,48 mq	3,82 m	t
disisimpegno, wc, spogiatoio	0,00 mq	16,47 mq	0,8	13,18 mq	0,00 m	t
laboratorio	0,00 mq	63,12 mq	1	63,12 mq	3,81 m	t
magazzino	0,00 mq	88,07 mq	0,7	61,65 mq	3,82 m	t
corte	0,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	172,84 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	172,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	0,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	230,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	0,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	40,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/11/1992** al **10/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 45, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 323 Rendita € 300,27 Piano t
Dal **10/06/1999** al **24/03/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 45, Sub. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 323 Rendita € 300,27 Piano t
Dal **24/03/2015** al **06/10/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 45, Sub. 6 Categoria C3 Cl.2, Cons. 195 Superficie catastale 223 mq Rendita € 181,28 Piano t

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/11/1992** al **10/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 29, Part. 106 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.30 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 1,43
Dal **10/06/1999** al **06/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 29, Part. 106 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.30 Reddito dominicale € 0,71 Reddito agrario € 1,43

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/11/1992** al **10/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 29, Part. 149 Qualità Prato irriguo Cl.1

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) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,25
Dal **10/06/1999** al **06/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 29, Part. 149 Qualità Prato irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	45	6		C3	2	195	223 mq	181,28 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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
29	106				Prato irriguo	1	00.02.30 mq	0,71 €	1,43 €	

Corrispondenza catastale

trattasi ti terreno non edificabile

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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
29	149				Prato irriguo	1	00.00.40 mq	0,1 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

trattasi ti terreno non edificabile

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Usufrutto:
non risultano agli atti diritti di usufrutto sul terreno in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Usufrutto:
non risultano agli atti diritti di usufrutto sul terreno in oggetto.

PATTI

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

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

nulla da segnalare

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

l'immobile nel suo complesso è in discrete condizioni generali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Il terreno si presenta in buone condizioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Il terreno si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Sono oggetto di proprietà comune dell'edificio , 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.
Il sub. 4 è corte comune ai sub.5 e 6.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Nessuna

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

nulla da segnalare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Trattandosi di un terreno non recintato non è possibile escludere l'esistenza di servitù di passo.
Non si rileva l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Trattandosi di un terreno non recintato non è possibile escludere l'esistenza di servitù di passo.
Non si rileva l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Trattasi di Laboratorio/deposito correlato alla vendita di negozio mobile posto al piano terra in un fabbricato costituito da più unità immobiliari, situato in Comune di Trontano, in Via Leonardo da Vinci n° 2/5 , in zona decentrata rispetto all'abitato di Domodossola. L'area circostante è prevalentemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad uso commerciale e residenziale. La vicinanza con Domodossola rende la zona ben servita di tutti i servizi principali.
La costruzione, (in generale) dopo la metà del secolo scorso e si sviluppa su due livelli , uno a piano strada su via Mizzocola dove è presente un'Autofficina e uno al piano seminterrato su via Leonardo da Vinci dove sono presenti l'attività in oggetto e un magazzino non utilizzato di altro proprietario .
In generale le facciate sono intonacate e parzialmente tinteggiate , mentre la copertura è in eternit . Le strutture principali sono costituite da travi e pilastri in Cls prefabbricato, solai in cls e tramezze in muratura intonacate.
Il deposito risulta composta da:
Ingresso per con grosso portone in ferro per stazionamento camion, deposito per preparzione e confezionamento carni ,archivio, ripostiglio, n°2 bagni e disimpegno.
Le strutture della unità immobiliare sono costituite da travi e pilastri prefabbricati e tramezze in laterizio intonatcato , solai in cls e laterizio gettati in opera .
Descrizione dei locali
Ingresso P.T. H: 3,85 ml .
- Pavimentazione in battuto di cemento resinato;
- Pareti e soffitto intonavati al civile e tinteggiati ;
- Portone di ingresso in ferro con vetri semplici.

Deposito e confezionamento carni H: 3,78 e 3,48 ml.
- Pavimento in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento in piastrelle h. 2,00;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Serramenti in ferro con vetro semplice;
- n°2 celle frigorifere;
- Una parte del locale è stata ribassata perché installato un climatizzatore.

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

Archivio H: 3,04 ml.
- Pavimentazione flottante simil legno ;
- Pareti al civile e tinteggiate con idro pittura;
- Controsoffitto in quadrotti.

Ripostiglio P.1. H: 2,96 ml.
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;

Bagno 1 H: 2,70 ml.
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento h. 2.20 ml. in piastrelle di ceramica dietro doccia e lavabo;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- Sono presenti una doccia e 1 lavabo;
- Controsoffitto in quadrotti.

Disimpegno H: 3,83
- Pavimento in piastrelle di ceramica ;
- Pareti e soffitto al civile e tinteggiati.

Bagno 2 H: 2,70 ml.
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento h. 1.80 ml. in piastrelle di ceramica;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- Controsoffitto in quadrotti.
- Sono presenti 1 lavabo 1 Water e 1 Bidet;

- L'acqua calda sanitaria e prodotta da boiler situato nel bagno 1;
Solo la zona confezionamento carni è dotata di pompa di calore ;
- L'impianto elettrico è parte sotto traccia e parte in canalina ed è dotato di quadro salva vita, sufficienti le prese e i punti luce;
- I serramenti sono in ferro dotati di vetro semplice e non sono presenti chiusure esterne.
- Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto ed è collegato alla rete energia.

Gli impianti necessitano di controllo ed eventuale adeguamento da parte di tecnici specializzati .
In generale il deposito si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Trattasi di terreno di mq. 230 situato nel comune di Trontano in fregio alla strada e raggiungibile carrabilmente.
Il terreno è per la maggior parte pianeggiante e privo di vegentazione di alto fusto ed è libero da costruzioni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Trattasi di terreno di mq. 40 situato nel comune di Trontano in fregio alla strada e raggiungibile carrabilmente.
Il terreno è per la maggior parte pianeggiante, privo di vegentazione di alto fusto e libero da costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 19/05/1995 al 10/06/1999</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>19/05/1995</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></td><td></td><td></td><td></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>Domodossola</td><td>02/12/1995</td><td>61</td><td>633</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 10/06/1999</td><td rowspan="3">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Scrittura privata</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Vitale</td><td>10/06/1999</td><td>217159</td><td></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

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **19/05/1995** al **10/06/1999**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			19/05/1995		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	02/12/1995	61	633
Dal **10/06/1999**	**** Omissis ****	**Scrittura privata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Vitale	10/06/1999	217159	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **19/05/1995** al **10/06/1999**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			19/05/1995		

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°**
		Domodossola	02/12/1995	61	633
Dal **10/06/1999**	**** Omissis ****	**Scrittura privata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Vitale	10/06/1999	217159	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

L'immobile di cui fa parte la u.i. in oggetto ricade nel prg del comune di Trontano in " tessuti edilizi saturi" di cui all'art. 3.2.2 nta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Il mappale 106 ricade nel PRG vigente del comune di Trontano in "AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI "- ART. 3.1.4. N.T.A.
Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.
Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, l'Amministrazione Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.. La convenzione dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita e l'attrezzatura dell'area destinata ad uso pubblico
.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Il mappale 149 ricade nel PRG vigente del comune di Trontano in "AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI "- ART. 3.1.4. N.T.A.
Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e

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

demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.
Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, l'Amministrazione Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.. La convenzione dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita e l'attrezzatura dell'area destinata ad uso pubblico
.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Con richiesta di accesso agli atti presso il comune di Trontano sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi autorizzativi:
- Concessione (pratica 1428) del 30/12/1994
- Dia del 23/02/2000 prot. 661
- Pdc n. 1921 del 16/02/2004
- Scia del 03/11/2014 prot. 2205

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 autorizzativi rilasciati e lo stato dei luoghi non sono emerse particolari difformità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terreno risulta libero da costruzioni.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terreno risulta libero da costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TRONTANO (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N.2/B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non è inserito in un contesto condominiale.

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - comune di Trontano

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

confini riferiti alla mappa ct:
strada, mappale 278, mappale 229, mappale 230,mappale 280,mappale 382,mappale 282.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	0,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	**280,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**280,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/12/1984** al **24/03/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 279 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 1,01
Dal **24/03/1994** al **06/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 279 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 1,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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
12	279				Seminativo arborato	1	00.02.80 mq	1,01 €	1,01 €	

Corrispondenza catastale

trattasi ti terreno parzialmente edificabile (vedi c.d.u. allegato)

PRECISAZIONI

Usufrutto:
non risultano agli atti diritti di usufrutto sul terreno in oggetto.

PATTI

nulla da segnalare

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

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi di un terreno non recintato non è possibile escludere l'esistenza di servitù di passo.
Non si rileva l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno di mq. 280 situato nel comune di Trontano in fregio alla strada e raggiungibile carrabilmente.
Il terreno è leggermente scosceso, privo di vegentazione di alto fusto e libero da costruzioni.
Il terreno è parzialmente edificabile (vedi c.d.u. allegato).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 24/03/1994</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale Laurini</td><td>24/03/1994</td><td>18515</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></td><td></td><td></td><td></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

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale 279 ricade nel PRG vigente del comune di Trontano in "TESSUTI EDILIZI SATURI – ZONA B" - ART. 3.2.2 N.T.A
PRESCRIZIONI TIPI D'INTERVENTO
manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
restauro conservativo (RC1)
risanamento conservativo (RC2)
ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra RE1 e RE2;
demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
demolizione con ricostruzione (DR) connaturata alla ristrutturazione edilizia art. 2.1.7.;
sostituzione edilizia (SE) art. 2.1.8.;
ampliamento e ampliamento con soprelevazione (AS) art. 2.1.9 punto d) esclusivamente per edifici uni e/o bi-familiari;
ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.;
nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.9. punto c);
E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati dietro il pagamento dei contributi urbanizzativi; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità.

.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il terreno risulta libero da costruzioni.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - comune di Trontano

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

CONFINI

confini riferiti alla mappa ct:
strada, mappale 129, mappale 138, mappale 128,mappale 127,strada.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	0,00 mq	300,00 mq	1	300,00 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	300,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/06/1999** al **03/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 13, Part. 126 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 1,01
Dal **03/10/2008** al **06/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 13, Part. 126 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.00 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 1,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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
13	126				Vigneto	2	00.03.00 mq	1,01 €	1,01 €	

Corrispondenza catastale

trattasi di terreno non edificabile (vedi c.d.u. allegato)

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

PRECISAZIONI

Usufrutto:
non risultano agli atti diritti di usufrutto sul terreno in oggetto.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi di un terreno parzialmente recintato non è possibile escludere l'esistenza di servitù di passo.
Non si rileva l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno di mq. 300 situato nel comune di Trontano non raggiungibile carrabilmente.
Il terreno è quasi completamente pianeggiante, privo di vegentazione di alto fusto e libero da costruzioni.
Il terreno non è edificabile (vedi c.d.u. allegato).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/06/1999** al **03/10/2008**	**** Omissis ****	**atto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Pubblico ufficiale Laurini	28/06/1999	25218	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/10/2008**	**** Omissis ****	**dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			03/10/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Domodossola	18/12/2008	88	713

NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale 126 ricade nel PRG vigente del comune di Trontano in "NA - NUCLEI ANTICHI - ART. 3.2.1. N.T.A."
PRESCRIZIONI
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
a) restauro (RC1)
b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. d)
Gli interventi AS (con esclusione di quanto previsto al successivo punto C) e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5) del presente articolo) nel rispetto dell'altezza prevalente di zona e DR, previa redazione di perizia asseverata dalla quale emerga, in ragione delle condizioni statiche dell'edificio, l'oggettiva impossibilità di procedere ad un suo recupero, sono ammissibili solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al punto 4 dell'art 3.2.1

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

N.T.A
I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole della serie B1 in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
Il terreno risulta libero da costruzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Trontano (VB) - BG. QUARA

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

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

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

CONFINI

confini riferiti alla mappa ct:
strada su due lati, mappale 442, mappale 122, mappale 119.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantine	0,00 mq	62,00 mq	0,20	12,40 mq	0,00 m	t
abitazione	0,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	1
abitazione	0,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	0,00 m	2
Soffitta	0,00 mq	25,00 mq	0,2	5,00 mq	0,00 m	2
corte	0,00 mq	13,00 mq	0,05	0,65 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	**117,05 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**117,05 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/06/1999** al **03/10/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 125 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 103,29

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

		Piano s1-t-1
Dal **03/10/2008** al **06/10/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 125 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 103,29 Piano s1-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
	13	125			A4	2	4		103,29 €	s1-t-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è presente agli atti e non risulta depositata in catasto.
Se necessario e richiesta verrà predisposta successivamente.

PRECISAZIONI

Usufrutto:
non risultano agli atti diritti di usufrutto sul terreno in oggetto.

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

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

Il terreno si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Trattandosi di un terreno parzialmente recintato non è possibile escludere l'esistenza di servitù di passo.
Non si rileva l'esistenza di usi civici gravanti sul terreno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di abitazione unifamiliare , situata in zona periferica dell'abitato di Trontano ed è situato in Via BG. Quara snc. E' facilmente raggiungibile nelle immediate vicinanze in macchina e la vicinanza con il centro di Domodossola garantisce la presenza di tutti i servizi.
L'unità è indipendente e in origine era un rustico che è stato ristrutturato.
Esternamente si presenta in buone condizioni con facciate in intonacate e copertura in simil spaccatelle . Esternamente è presente un'area pertinenziale costituita da strada pavimentata in pietra e piode posate in costa. La struttura principale è in pietra e il soffitto delle cantine è a volta in pietra, nei piani abitati i muri perimetrali sono in pietra con solai in latero cemento e le tramezze in laterizio intonacato. Il tetto è con struttura lignea .
L'unità abitativa si sviluppa tra il piano rialzato e il piano sottotetto. Si accede all'immobile per mezzo di un balconcino ubicato a sud dove presente la porta di ingresso.
L'unità si compone:
A piano rialzato: da cucina – soggiorno- pranzo, disimpegno bagno e camera da letto, e una scala posta nel soggiorno porta al piano sottotetto dove presenti due camere da tetto, disimpegno e bagno oltre ad un balcone presente nella seconda camera. Al piano seminterrato e raggiungibili dall'esterno sono presenti n°2 cantine.
Descrizione delle finiture:
Piano Rialzato
Soggiorno-pranzo cottura h.netta ml.2,55 :
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica ad h. 2,20 ml. Nella zona cucina;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- E' presente una scala a chiocciola;
- E' presente un termo camino a legna;
- E' presente un ventil convettore a gas.
- Le porte interne sono del tipo tamburato di colore bianco;
- La porta di accesso è blindata;

Disimpegno h.netta ml.2,55 :
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

Camera da letto h.netta ml.2,51 :
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

Bagno h.netta ml.2,50 :

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

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica ad h. 2,30 ml.;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Sono presenti una Doccia, 1 labo, 1 Bidet, 1 Water

Piano Sottotetto

Camera 1 HM: ml. 1,87 :
- Pavimentazione in listoni simil legno del tipo flottante;
- Pareti al civile tinteggiate;
- Soffitto in legno a vista;

Camera 2 HM: ml. 1,87 :
- Pavimentazione in listoni simil legno del tipo flottante;
- Pareti al civile tinteggiate;
- Soffitto in legno a vista;

Disimpegno:
- Pavimentazione in listoni simil legno del tipo flottante;
- Pareti al civile tinteggiate;
- Soffitto in legno a vista;
- Arrivo scala a chiocciola;
- Caldaia murale immergas.

Bagno HM: ml. 1,87 :
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento h: 2,30 in piastrelle di ceramica;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- Soffitto in legno a vista;
- Sono presenti una Doccia, 1 labo, 1 Bidet, 1 Water.

Balcone :
- Pavimento in pietra ;
- Parapetto in legno ;
- I serramenti sono in legno dotati di doppio vetro con chiusura ad antoni in legno ;
- Le porte interne sono in legno del tipo tamburato;
- L'acqua calda sanitaria viene prodotta per mezzo di caldaia murale posta nel disimpegno nel sottotetto Immergas ;
- Il riscaldamento avviene per mezzo di caldaia murale e il calore viene dissipato nei locali per mezzo di radiatori in alluminio o ventil convettori ;
- L'impianto elettrico è tutto sotto traccia ed è dotato di quadro salva vita, sufficienti le prese e i punti luce;

Cantina 1 hmin. 1,56 h. Max. 2,56 ml.
- Porta di accesso in legno;
- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Pareti in pietra a vista ;

Soffitto a volta in pietra;
- Impianto elettrico in canalina;
- E' presente una finestra in legno di vetro semplice .

Cantina 2 hmin. 1,34 h. Max. 2,27 ml.
- Porta di accesso in legno;
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica ;
- Pareti intonacate al rustico e tinteggiate ;

Soffitto a volta in pietra finito al rustico e tinteggiato;
- Impianto elettrico in canalina;
- E' presente una finestra in legno di vetro semplice .

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal signor **** Omissis **** con la sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 28/06/1999 al 03/10/2008</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">atto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Pubblico ufficiale Laurini</td><td>28/06/1999</td><td>25218</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></td><td></td><td></td><td></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 03/10/2008</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>03/10/2008</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></td><td></td><td></td><td></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>Domodossola</td><td>18/12/2008</td><td>88</td><td>713</td></tr>
</table>

NORMATIVA URBANISTICA

Il mappale 125 ricade nel PRG vigente del comune di Trontano in "NA - NUCLEI ANTICHI - ART. 3.2.1. N.T.A."
PRESCRIZIONI
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
a) restauro (RC1)

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

b) risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. d)

Gli interventi AS (con esclusione di quanto previsto al successivo punto C) e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 5) del presente articolo) nel rispetto dell'altezza prevalente di zona e DR, previa redazione di perizia asseverata dalla quale emerga, in ragione delle condizioni statiche dell'edificio, l'oggettiva impossibilità di procedere ad un suo recupero, sono ammissibili solo dopo l'approvazione di strumento urbanistico esecutivo soggetto al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali; l'unità minima di intervento per la formazione dello strumento urbanistico esecutivo è definita al punto 4 dell'art 3.2.1 N.T.A

I fabbricati compresi nei Nuclei Antichi sono stati classificati nelle tavole della serie B1 in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento.

.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato originario è stato realizzato con inizio lavori antecedente la data del 01/09/1967.
Con accesso agli atti presso il comune di Trontano è stato reperito il seguente titolo edilizio autorizzativo:
-Concessione n. 1713/99 del 19/02/1999.

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.

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

Dal confronto tra il titolo edilizio autorizzativo rilasciato e lo stato dei luoghi non sono emerse parecchie difformità:
-modifiche interne e alle aperture;
-modifica alla scala interna;
-chiusura con veranda di balcone al piano primo (da rimuovere);
- modifiche al piano secondo (zona notte) non sono state eseguite le pareti a delimitazione altezza minima, formazione di lucernari, formazone di balcone.
-Anche il tetto è stato realizzato in modo difforme con altezze diverse causando una dimunuzione della superficie utile delle camere.
Occorre predisporre richiesta di permesso di costruire in sanatoria per il mantenimento delle opere difformi/abusive ed eseguire lavori di demolizione/adeguamento.
Stima di costi
Sanatoria edilizia, pratiche comunale e parere alla CLP = €. 5.000,00
Sanzioni comunali = €. 4.000,00
Demolizione veranda al piano primo = €. 1.000,00
Opere varie e pareti al piano secondo per adeguamento altezza minima nelle camere e nel bagno = €. 5.000,00
Totale costi €. 15.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato 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** - Laboratorio ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
  trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio/magazzino
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 45, Sub. 6, Categoria C3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 77.778,00
  Valore di Stima determinato per comparazione.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
  Terreno non edificabile
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 106, Qualità Prato irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 4.140,00

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

Valore di Stima determinato per comparazione.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b
  Terreno non edificabile
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 149, Qualità Prato irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 720,00
  Valore di Stima determinato per comparazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b	172,84 mq	450,00 €/mq	€ 77.778,00	100,00%	€ 77.778,00
Bene N° 2 - Terreno Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b	230,00 mq	18,00 €/mq	€ 4.140,00	100,00%	€ 4.140,00
Bene N° 3 - Terreno Trontano (VB) - via Leonardo da Vinci n.2/b	40,00 mq	18,00 €/mq	€ 720,00	100,00%	€ 720,00
				Valore di stima:	€ 82.638,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - comune di Trontano
  Terreno parzialmente edificabile (vedi c.d.u. allegato)
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 279, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 4.900,00
  Valore di Stima determinato per comparazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Trontano (VB) - comune di Trontano	280,00 mq	35,00 €/mq	€ 9.800,00	50,00%	€ 4.900,00
				Valore di stima:	€ 4.900,00

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

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Trontano (VB) - comune di Trontano
  Terreno non edificabile (vedi c.d.u. allegato)
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 126, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)
  Valore di stima del bene: € 1.000,00
  Valore di Stima determinato per comparazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Trontano (VB) - comune di Trontano	300,00 mq	30,00 €/mq	€ 9.000,00	11,11%	€ 1.000,00
				Valore di stima:	€ 1.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Fabbricato civile ubicato a Trontano (VB) - BG. QUARA
  Fabbricato di abitazione unifamiliare , situata in zona periferica dell'abitato di Trontano.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 125, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)
  Valore di stima del bene: € 14.306,10
  Valore di Stima determinato per comparazione.
  Si precisa che al valore della quota di 1/9 pari a €. 14.303,01 occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia e opere di adeguamento/demolizione già descritte nel capitolo "regolarità edilizia" pari a €. 15.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato civile Trontano (VB) - BG. QUARA	117,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 128.755,00	11,11%	€ 14.306,10
				Valore di stima:	€ 14.306,10

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Immobile distinto al foglio 13 mappale 125- LOTTO 4
Si precisa che al valore della quota di 1/9 pari a €. 14.303,01 occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia e opere di adeguamento/demolizione già descritte nel capitolo "regolarità edilizia" pari a €. 15.000,00.
Al momento non sapendo se la procedura intende comunque procedere alla vendita della quota di 1/9 non viene predisposta la planimetria catastale aggiornata e l'Ape che verranno eventualmente predisposte se espressamente richiesto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Verbania, li 21/10/2025

Il C.T.U.
Geom. Barbini Roberto

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