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

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 1
Premessa 3
Descrizione ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto n. 1 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto n. 2 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto n. 3 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto n. 4 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto n. 5 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto n. 6 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto n. 7 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Stima / Formazione lotti ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Riepilogo bando d'asta ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Schema riassuntivo ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Formalita da cancellare ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

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 27/08/2019, il sottoscritto Ing. Riboni Renzo, con studio in Case Sparse Colli Fioriti, 3 - 28010 - Nebbiuno (NO), email renzo.riboni@gmail.com, Tel. 0322 58 886 - 339 40 44 806 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via De Amicis n°38, piano terreno
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Mozzalina n°43b, piano interrato
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Pratolungo
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Pratolungo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VICOLO DEL POPOLO N°16, PIANO 1

Piccolo appartamento al piano primo di edificio di ringhiera nel centro storico della Frazione Fosseno del Comune di Nebbiuno. Con ingresso direttamente dal balcone esclusivo, esso comprende soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, camera e bagno accessibile unicamente dal balcone. Basandosi su una tipologia di impianto simulata in quanto assente, la classe energetica è G.
L'accesso al balcone esclusivo è possibile dalla corte comune al piano terra, unicamente attraverso una scala comune, interna ad edificio di altrui proprietà, e attraverso il balcone contiguo dell'unità immobiliare confinante. La corte comune, a sua volta, confina con un fondo di proprietà comune: per raggiungere il vicino e molto stretto Vicolo Del Popolo occorre transitare anche su questo. La larghezza minima è di circa 1,60 m: in estrema sintesi, l'appartamento non è raggiungibile direttamente in automobile se non di minime dimensioni, ritenendosi troppo stretta la pubblica via di accesso. A poche decine di metri è presente un parcheggio pubblico.
L'immobile si trova nel pieno del centro storico. La Strada Provinciale dell'Alto Vergante e il centro di Nebbiuno sono distanti circa 2 km. Sono qui presenti, oltre alla scuola e asili nido diverse attività artigianali e commerciali quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca e il mercato settimanale. Sono

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

poi presenti sul territorio comunale aree ludiche quali il parco giochi, per bambini ed aree sportive come il campo da calcio e la piscina comunale. La porzione di territorio circostante il centro storico è moderatamente edificata e il territorio risulta ad uso agricolo o boschivo a monte mentre vi sono prati ed edifici isolati mono e bifamiliari a valle.
Ambita meta turistica per il trekking, la mountain bike o la semplice villeggiatura, Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti, ed è posta su un territorio che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare. Il suo territorio è di tipo collinare, con ampie distese boschive e gode di una posizione per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore. La frazione Fosseno è posta nella parte alta del paese. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

IVA applicabile solo su opzione, ossia se richiesta espressamente in atto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NEBBIUNO (NO) - VICOLO DEL POPOLO N°16, PIANO 2

Piccolo appartamento al piano secondo di edificio di ringhiera nel centro storico della Frazione Fosseno del Comune di Nebbiuno. Dal Balcone esclusivo si gode della vista sul Lago Maggiore e sulle Alpi. Con ingresso direttamente dal balcone esclusivo, esso comprende soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno accessibile direttamente dal soggiorno. Basandosi su una tipologia di impianto simulata in quanto assente, la classe energetica è G.
L'accesso al balcone esclusivo è possibile dalla corte comune al piano terra, unicamente attraverso una scala comune, interna ad edificio di altrui proprietà, e attraverso il balcone contiguo dell'unità immobiliare confinante. La corte comune, a sua volta, confina con un fondo di proprietà comune: per raggiungere il vicino e molto stretto Vicolo Del Popolo occorre transitare anche su questo. La larghezza minima è di circa 1,60 m: in estrema sintesi, l'appartamento non è raggiungibile direttamente in automobile se non di minime dimensioni, ritenendosi troppo stretta la pubblica via di accesso. A poche decine di metri è presente un parcheggio pubblico.
L'immobile si trova nel pieno del centro storico. La Strada Provinciale dell'Alto Vergante e il centro di Nebbiuno sono distanti circa 2 km. Sono qui presenti, oltre alla scuola e asili nido diverse attività artigianali e commerciali quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca e il mercato settimanale. Sono poi presenti sul territorio comunale aree ludiche quali il parco giochi, per bambini ed aree sportive come il campo da calcio e la piscina comunale. La porzione di territorio circostante il centro storico è moderatamente edificata e il territorio risulta ad uso agricolo o boschivo a monte mentre vi sono prati ed edifici isolati mono e bifamiliari a valle. Ambita meta turistica per il trekking, la mountain bike o la semplice villeggiatura, Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti, ed è posta su un territorio che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare. Il suo territorio è di tipo collinare, con ampie distese boschive e gode di una posizione per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore. La frazione Fosseno è posta nella parte alta del paese. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

IVA applicabile solo su opzione, ossia se richiesta espressamente in atto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DE AMICIS N°38, PIANO TERRENO

Ampia autorimessa al piano terreno di edificio plurifamiliare di due piani fuori terra nel centro del Comune di Omegna (VB). L'accesso carraio alla zona autorimesse avviene attraverso un androne che collega alla Via De Amicis. La larghezza minima per l'accesso veicolare è attorno ai 2,20 m. La sua costruzione è avvenuta anteriormente al 01/09/1967 e più recentemente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia. Collocato nella zona centrale di Omegna, gode di una posizione di assoluto rilievo sia per quanto attiene la viabilità che per la disponibilità di servizi. L'immobile è ubicato a brevissima distanza dalla Strada Provinciale n°229 del Lago d'Orta, lungo la quale sono presenti diverse attività produttive ed esercizi pubblici. Grazie alla strada provinciale sono comodamente raggiungibili l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano, tutti i comuni lungo il litorale del Lago d'Orta e Novara.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

IVA applicabile solo su opzione, ossia se richiesta espressamente in atto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA MOZZALINA N°43B, PIANO INTERRATO

Autorimessa al piano interrato di edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna (VB). Dalla via Mozzalina, attraverso un cancello carraio opportunamente arretrato rispetto al sedime stradale, si accede all'area cortilizia dell'edificio. Da qui poi, una rampa in lieve curva conduce al corsello di manovra in fondo al quale, senza necessità di cambi di direzione, c'è l'ingresso all'autorimessa. La larghezza minima per l'accesso veicolare è attorno ai 2,10 m. La sua costruzione è avvenuta all'inizio degli anni '90. Collocato ai margini settentrionali del centro abitato, si trova in una zona pianeggiante in cui vi è un'alternanza di edifici e prati mentre, ancora più lontano, si estendono i boschi dei monti che contornano la città. L'autorimessa dista circa un chilometro e mezzo dal centro di Omegna e gode di un'ottima posizione sia per quanto attiene la viabilità che per la

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

disponibilità di servizi. Dalla Via Mozzalina si può raggiungere in breve la Strada Provinciale n°229 del Lago d'Orta, lungo la quale sono presenti diverse attività produttive ed esercizi pubblici. Grazie alla strada provinciale sono comodamente raggiungibili l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano, tutti i comuni lungo il litorale del Lago d'Orta e Novara.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

IVA applicabile solo su opzione, ossia se richiesta espressamente in atto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Terreno adibito a sedime stradale nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso confina direttamente con la strada Comunale Agrano Pratolungo, provvista nel tratto in oggetto di illuminazione pubblica, e gode della immediata vicinanza a reti e sottoservizi quali acquedotto, linea elettrica, fognatura.
La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 6 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Terreno destinato a prato nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso confina direttamente con la vecchia strada comunale Agrano Pratolungo (oggi Via Dei Pini) e la strada Comunale Agrano Pratolungo provvista nel tratto in oggetto di illuminazione pubblica. Il fondo gode della immediata vicinanza a reti e sottoservizi quali acquedotto, linea elettrica, fognatura.
La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. La sagoma geometrica è piuttosto irregolare: trattasi di una foggia pressoché rettangolare e tozza, con un angolo smussato in corrispondenza della confluenza tra le due strade con cui confina e con un'appendice triangolare che spicca dall'angolo opposto al precedente. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Terreno destinato a giardino piantumato nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso è compreso nella recinzione che delimita anche una porzione dell'ex sedime della strada vecchia Agrano Pratolungo e le aree pertinenziali comuni ed esclusive di un complesso di cinque case a schiera. Lungo la via Pratolungo sono presenti l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la linea elettrica, la fognatura. Lungo il confine con la Via Dei Pini è presente un cancello pedonale e carraio che consente accesso indipendente al fondo.
La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. La forma geometrica è pressoché triangolare. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino

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

Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Terreno destinato a fascia di arretramento rispetto alla carreggiata stradale ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. La superficie è asfaltata e correntemente utilizzata come parcheggio. Il fondo è adiacente alla recinzione che delimita la proprietà privata di un complesso di cinque case a schiera e che racchiude altro terreno oggetto della presente procedura. Lungo la via Pratolungo sono presenti l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la linea elettrica, la fognatura. La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. La forma geometrica è trapezia, molto allungata in direzione parallela alla strada.
Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Piccolissimo terreno destinato a giardino piantumato nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso è compreso nella recinzione che delimita anche una porzione dell'ex sedime della strada vecchia Agrano Pratolungo e le aree pertinenziali comuni ed esclusive di un complesso di cinque case a schiera. Esso è privo di accessi esclusivi diretti dalla strada. Lungo la via Pratolungo sono presenti l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la linea elettrica, la fognatura.
La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree

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

boscose. La forma geometrica è triangolare.
Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli delle visure catastali.

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

Al catasto fabbricati i confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 191 e 165 del Catasto Terreni, Subalterno 3 (corte comune).
Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 191, 165, 173, 1017, 171, 163, 1014 del Foglio 6A cui appartiene il fondo in oggetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,38 mq	55,29 mq	1,00	55,29 mq	2,15 m	primo
Loggia	17,40 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	2,15 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**59,64 mq**		

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

Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**59,64 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/12/1939** al **29/11/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 164, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,12 Piano T-2
Dal **10/10/1975** al **03/03/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 164 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01 80
Dal **30/06/1987** al **29/11/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 164, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,12 Piano T-1 Graffato 556
Dal **30/11/1993** al **09/03/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 6, Part. 164, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 148,22 Piano 1
Dal **10/03/1999** al **22/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 6, Part. 164, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 148,22 Piano 1
Dal **04/03/2003** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 164 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01 80
Dal **23/12/2008** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 6, Part. 164, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 148,22 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dagli atti di provenienza.
Per il Catasto Terreni si segnala che il 30/10/1993 veniva protocollato col n°55899 un Tipo Mappale, in atti dal 04/03/2003 (n. 183829.1/1993) e che la visura catastale prima e dopo il medesimo non subiva variazioni.

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

Per il Catasto Fabbricati, variazioni ulteriori sono state le seguenti:
- Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	164	5		A4	2	3,5	Totale: 62 mq; Totale escluse aree scoperte: 57 mq	148,22 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	164				ENTE URBANO		01 80 mq			

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al Catasto Terreni è correttamente intestato all'Impresa **** Omissis ****.
Il confronto tra la planimetria catastale e la realtà non ha messo in evidenza criticità.
Sono riportati in allegato 2 - Documenti catastali:
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati dei subalterni 1 e 2 che hanno originato il presente
- Visura storica per immobile Catasto Terreni
- Planimetria Catasto Fabbricati
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Estratto di mappa Catasto Terreni
- Elaborato planimetrico Particella 164.

PRECISAZIONI

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

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1999 risulta quanto segue.
1) Quanto forma oggetto della vendita viene venduto e acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le relative azioni, ragioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, immessa la parte acquirente in luogo e stato di quella venditrice.
2) Dal giorno d'oggi in avanti si convengono ad esclusivo favore e carico della parte acquirente gli utili e gli oneri relativi a quanto acquistato, convenendosi che dalla data suddetta decorrano gli effetti economici della vendita. (omissis)
3) La parte acquirente accetta il regolamento di condominio dello stabile attualmente in vigore. (omissis)
5) La parte venditrice dichiara e garantisce di essere al corrente nel pagamento delle spese e degli oneri condominiali.
I riferimenti al condominio ed alle relative spese presenti nell'atto non trovano riscontro nella realtà. Durante i sopralluoghi non si è avuta notizia dell'esistenza di un condominio nel quale la presente unità immobiliare risulti inserita. Non esiste un amministratore né sono state formate tabelle millesimali.
Il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari ed ha preso in visione l'atto di divisione con il quale al proprietario dante causa del primo soggetto citato nella provenienza ventennale venivano assegnati i beni oggi oggetto di esecuzione. Dall'atto non si sono riscontrati patti di sorta né la determinazione di parti comuni o servitù.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ha uno stato conservativo complessivamente negativo. Esso presenta caratteristiche costruttive che consentono di individuare la sua costruzione in tempi molto remoti, anche prima degli inizi del XX secolo. Vi sono poi elementi che consentono di intuire l'attuazione, in tempi successivi, di

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

qualche intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. Questi interventi, in base alle caratteristiche dei materiali e allo stato conservativo, potrebbero risalire ad almeno cinquant'anni fa.

ESTERNO
Le facciate si presentano in cattivo stato di conservazione: si rilevano parti intonacate in modo grossolano e non tinteggiate, altre intonacate in modo uniforme e tinteggiate. La fascia di intonaco inferiore del pian terreno è diffusamente interessata dalla presenza di muffe. Le superfici inferiori e i frontalini dei balconi versano in pessime condizioni, con ampie porzioni di intonaco in fase di distacco, che manifestano anche la compromissione della struttura sottostante. Le ringhiere in ferro molto semplici, necessitano urgentemente di tinteggiatura ed essendo fissate alla struttura dei balconi risultano poco stabili. La pavimentazione del balcone è parimenti in cattivo stato di conservazione, con diffuse crepe.
La copertura, in tegole laterizie marsigliesi, e le sue opere accessorie appaiono in condizioni degradate, e si sono osservate infiltrazioni all'interno. Alcune tegole sul lato Sud Ovest sono cadute ed il legname sottostante è in stato marcescente.
L'area cortilizia comune al pian terreno inerbita risulta puntualmente sfalciata e praticabile.

INTERNO
Internamente all'unità immobiliare, le superfici delle pareti sono intonacate e con la tinteggiatura in buono stato tranne nella camera, dove la parete a confine presenta un angolo invaso dalle muffe, e sulle pareti del bagno, dove pure se ne osserva una gran proliferazione.
I soffitti hanno la stessa tipologia di finitura delle pareti ma in questo caso, in soggiorno e in cucina, la tinteggiatura è in pessimo stato di conservazione e vi si notano diffusi fenomeni di esfoliazione dello strato di tempera. Pure il soffitto del bagno si presenta uno stato critico , ma in questo caso a causa della gran diffusione di muffe.
Lo stato conservativo dei rivestimenti ceramici in cucina, nel ripostiglio-lavanderia e in bagno è accettabile.
Lo stato conservativo dei pavimenti è scarso: sopra il pavimento del soggiorno vi è uno strato di materiale di rivestimento di scarsa qualità e in fase di distacco. Nelle stanze contigue al soggiorno sono presenti delle marmette molto vecchie e trascurate. Infine nel bagno il pavimento ceramico è molto rovinato per la mancata pulizia e l'accumulo di sporcizia.
I serramenti esterni, in legno, hanno ante e persiane decisamente vecchie e mal funzionanti. La tinteggiatura è sovente scrostata e la ferramenta guasta e, in qualche caso, rimaneggiata. Le inferriate sono integre ma diffusamente intaccate dalla ruggine. Lo stesso dicasi per la finestra del bagno.
Le porte interne, tra una stanza e l'altra sono spesso del tutto mancanti. L'unica presente, tra disimpegno e soggiorno, è malfunzionante e con la ferramenta guasta.
L'impianto elettrico, non alimentato, è molto vecchio, con cavi volanti, interruttori e placche generalmente in condizioni poco manutenute. In bagno questi elementi sono particolarmente vecchi e usurati.
L'impianto di riscaldamento è del tutto assente. L'acqua calda sanitaria era prodotta da uno scaldabagno elettrico che mostra diffusi segni di ruggine sull'involucro esterno.
L'impianto idrico, limitato al bagno e alla parete attrezzata della cucina, è in pessimo stato: gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono vecchi sporchi e del tutto privi di manutenzione da tempi prolungati.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile. Ulteriormente, durante il sopralluogo e dopo le ricerche effettuate, sono state individuate le ulteriori seguenti parti comuni, annotate anche sull'elaborato planimetrico del Catasto Urbano.

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

- Area cortilizia censita al Catasto Urbano al Foglio 6, Particella 164 Sub. 3.
- Fondo identificato al Foglio 6A, Particella 163, passaggio comune sul quale occorre transitare per accedere alla corte comune dal Vicolo Del popolo.
- Totalmente contenuto nella particella 165 del Foglio 6A del catasto terreni, era presente un pozzo comune, tra le altre, anche alla particella 164. Questo pozzo non esiste più ed al suo posto è stato costruito un basso fabbricato.

La scheda catastale riporta che il ballatoio sulla proprietà confinante (NCT Particella 165) è in comune con essa.
Il sottoscritto ha visionato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l'atto notarile precedente l'ultimo intervivos allegato alla presente e, risalendo fino al 1974, non ha rinvenuto notizie riguardanti le parti comuni come sopra rappresentate.
Sono riportati in Allegato 2 - Documenti catastali:
- Visura storica del Catasto Terreni per la Particella 163, censita come accesso, comune a particelle ed enti urbani.
- Elaborato Planimetrico riportante informazioni sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza vi sono notizie generiche circa l'esistenza di servitù a carico o a favore degli immobili pignorati. Durante i sopralluoghi si è però verificato il sussistere delle seguenti circostanze.
1) Dal cortile comune (Particella 164 Sub. 3) si può accedere all'appartamento in oggetto e ad altro unicamente salendo la scala presente sulla vicina particella 536 Catasto terreni di altra proprietà che è dunque gravata da servitù di passaggio.
2) Dalla scala si può accedere all'appartamento unicamente attraverso il ballatoio della Particella 165 del Catasto Terreni di altra proprietà che è dunque gravata da servitù di passaggio a favore del presente immobile. Sulla scheda catastale il ballatoio è individuato come comune.

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno è stata data risposta in senso negativo direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESTERNO
Esposizione solare buona per tutto l'arco della giornata.
Struttura portante in muratura di pietrame e malta e di mattoni. Pilastri in cemento armato.
Orizzontamenti con struttura portante in profili metallici a doppio T (poutrelles), in travetti di cemento armato con blocchi di alleggerimento in laterizio ed in travetti di legno.
Facciate intonacate e tinteggiate color bianco e non tinteggiata sul lato Sud Ovest.
Balconi in cemento armato non intonacato e poutrelles in acciaio. Ringhiere in ferro molto semplici completamente arrugginite.
Copertura, in tegole laterizie marsigliesi, priva di lattonerie e non coibentata. Neppure il solaio del sottotetto non abitabile risulta coibentato.
Area cortilizia comune al pian terreno inerbita.

INTERNO
Superfici delle pareti e dei soffitti intonacate e tinteggiate color bianco.
Rivestimento ceramico della parete attrezzata della cucina in piastrelle ceramiche smaltate decorate

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

con motivi geometrici policromi e di colore complessivo tendente al bianco. Anche nel ripostiglio lavanderia è presente una parete rivestita con piastrelle smaltate bianche in corrispondenza del lavello. in bagno il rivestimento ceramico è in piastrelle ceramiche smaltate azzurre.
I pavimenti sono generalmente in marmette cementizie con decorazione tipo palladiana nei colori bianco nero e grigio. Solo in soggiorno è stato posato sopra il pavimento un foglio in materiale plastico riproducente il parquet in legno.
Serramenti esterni, in legno, con ante in legno smaltato di colore bianco e vetri semplici. Le persiane, pure in legno, sono di due tipologie: classiche a lamelle oblique e con pannelli traforati. Altri serramenti sono privi di persiane e muniti di semplici inferriate smaltate. Anche la porta d'ingresso è priva di persiana ed ha semplici specchiature rettangolari. Il colore dello smalto è sempre il grigio chiaro. Il serramento del bagno è in ferro a vetri semplici privo di persiana. La ferramenta dei serramenti è sempre in ferro e di tipo minimale.
L'unica porta interna in legno è a semplici riquadri lisci di color bianco con la ferramenta di caratteristiche analoghe alle precedenti.
L'appartamento non risulta allacciato alla pubblica fognatura che pure ha un pozzetto a breve distanza sull'accesso comune (Particella 163).
L'impianto elettrico, non alimentato, è fuori traccia, ed ha una parte più recente costituita da tubi passacavo e scatole per interruttori in plastica grigia fissati alla muratura. Un'altra parte consta di cavi bipolari piatti, non altrimenti protetti, fissati alla muratura, ed ha interruttori in materiale plastico tipici degli anni '60 e '70 del secolo scorso.
Impianto di riscaldamento del tutto assente.
Acqua calda sanitaria prodotta da uno scaldabagno elettrico.
Impianto idrico, con tubazioni sottotraccia, apparecchi sanitari in ceramica bianca e rubinetterie cromate. In cucina e nel ripostiglio-lavanderia i lavelli sono provvisti di un solo rubinetto e non si è potuto stabilire se per acqua calda o fredda.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo l'appartamento era libero e nella disponibilità della società esecutata. Vi erano solamente pochi oggetti, mobili di proprietà della medesima.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 10/03/1999 al 22/12/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Chiodi Daelli</td><td>10/03/1999</td><td>130903</td><td>16292</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>15/03/1999</td><td>2832</td><td>2071</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Dal **23/12/2008** al **03/07/2019**	**** Omissis ****	**DECRETO DI TRASFERIMENTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	15/01/2009	515	435
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		VERBANIA	18/02/2009	172	4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita del 10/03/1999 e il decreto di trasferimento del 23/12/2008 sono riportati in Allegato 4 - Titoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605

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

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

Oneri di cancellazione

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

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per dati anagrafici e per il Comune di Nebbiuno sulla società esecutata e riportata in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Nebbiuno al Foglio 6A Mappale 164 ha la seguente destinazione urbanistica:
Secondo il P.R.G.C. approvato in data 08/07/2002 con D.G.R. n°21-6534 (normativa vigente):
- Aree di ristrutturazione, coincidenti con le aree individuate ai sensi dell'art. 24 L.R. n°56/77 e s.m. ed i Centri Storici (art. 3.3.1. NTA);
- DR - Edifici soggetti a demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia, art. 2.2.8. NTA);
- RE1 - Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia (art. 2.2.5. NTA);
- Area soggetta a vincolo idrogeologico (art. 4.1.3 NTA);

Secondo la Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 15, comma 1, L.R. 56/1977 e s.m.i. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12 settembre 2018 immediatamente esecutiva e per la quale valgono le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 comma 2 della L.R. 56/77 (normativa adottata):
- Nuclei di antica formazione (art. 25 NTA);
- Edifici o parti di edifici dotati di caratteri estranei al contesto (art. 25 NTA);
- Area soggetta a vincolo idrogeologico (art. 36 NTA);

NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Nebbiuno al Foglio 6A

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

Mappale 164 è soggetto alle seguenti normative:
- Normativa vigente: art. 4.1.5. comma (3.2.2.) classe di idoneità ed utilizzazione urbanistica di tipo II.
- Normativa adottata: art. 37.5.3. classe di idoneità ed utilizzazione urbanistica di tipo IIA.

Il CDU riporta ulteriormente che il mappale di cui sopra
- non è stato percorso dal fuoco nel corso degli ultimi 15 anni antecedenti la data di richiesta;
- non è soggetto ad usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Nebbiuno comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili. Oltre a ciò venne richiesto di poter prendere in visione la documentazione delle pratiche edilizie relative all'immobile con metodo di ricerca digitalizzato e sui registri cartacei.
Il giorno 03/12/2019 (orari di ricevimento al pubblico) vennero resi disponibili alla consultazione, presso il comune, i registri relativi alla documentazione d'archivio che è poi stata reperita dal personale tecnico impiegato. E' stata rinvenuta un'unica pratica edilizia:
Denuncia di Inizio Attività edilizia Prot. 3030 del 14/05/2010.
I lavori relativi non vennero mai eseguiti.
La Denuncia di Inizio Attività Edilizia in parola è riportata in allegato 3 - Documenti urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'edificio in oggetto, per le tipologie architettoniche che lo contraddistinguono (murature in pietrame e malta ed altro ancora), risale ad un'epoca di parecchi anni precedente al 1967. Pertanto precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali". Del resto, in occasione dei colloqui tenuti presso il Comune, non si è avuta notizia dell'esistenza di un regolamento edilizio in epoca precedente al 1937 e presso gli archivi del Comune medesimo non esistono documenti inerenti l'immobile risalenti a quegli anni. L'edificio presenta però altri elementi architettonici, realizzati con altri materiali (es. cemento armato), che attestano l'esecuzione di interventi edilizi in tempi più recenti. Come già accennato, le ricerche svolte hanno evidenziato che non esistono pratiche edilizie autorizzative neppure in tempi recenti e quindi non è possibile un raffronto per stabilire la regolarità edilizia del bene. L'unica pratica

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

edilizia reperita presso il Comune di Nebbiuno riguarda un intervento edilizio che non venne mai realizzato.

Come spesso accade per edifici coevi di quello in oggetto, si riscontra che non è rispettata l'altezza minima di 2,70 m dei locali stabilito dalla D.M. 05/07/1975 e s.m. Parimenti non in tutti i locali in cui è obbligatorio sono rispettati i rapporti aeroilluminanti. Dette criticità sono rappresentate nella planimetria di rilievo prodotta in allegato.

Si ritiene doveroso riferire ancora quanto segue, deducibile dalla cronistoria catastale del bene. La planimetria catastale odierna risale al 30/11/1993 e deriva da una trasformazione precedente, non precisamente databile, del tipo frazionamento, fusione, ampliamento (vedi visure storiche allegate). Si può concludere che la trasformazione è avvenuta con tutta probabilità tra il 1939 e il 1993. Questo significa che prima dell'unità immobiliare come oggi appare ne esisteva un'altra, differente, la cui costituzione al catasto fabbricati risale, secondo la visura storica, almeno al 28/12/1939. In definitiva, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale attuale, non si riscontrano differenze sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Durante i sopralluoghi non si è avuta notizia dell'esistenza di un condominio nel quale la presente unità immobiliare risulti inserita. Non esiste un amministratore né sono state formate tabelle millesimali.

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° 2** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli delle visure catastali.

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

Al catasto fabbricati i confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 191 e 165 del Catasto Terreni, Subalterno 3 (corte comune).
Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 191, 165, 173, 1017, 171, 163, 1014 del Foglio 6A cui appartiene il fondo in oggetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,15 mq	26,63 mq	1,00	26,63 mq	2,50 m	secondo
Loggia	17,40 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	2,80 m	secondo
Abitazione	23,41 mq	28,45 mq	1,00	28,45 mq	2,15 m	secondo

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

Totale superficie convenzionale:	**59,43 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**59,43 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/12/1939** al **29/11/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 164, Sub. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,12 Piano T-2
Dal **10/10/1975** al **03/03/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 164 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01 80
Dal **30/06/1987** al **29/11/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 164, Sub. 2 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 0,12 Piano T-1 Graffato 556
Dal **30/11/1993** al **09/03/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 6, Part. 164, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 127,05 Piano 2
Dal **10/03/1999** al **04/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 6, Part. 164, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 127,05 Piano 2
Dal **04/03/2003** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 164 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01 80
Dal **05/12/2008** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 6, Part. 164, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 127,05 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali risultanti dagli atti di provenienza.
Per il Catasto Terreni si segnala che il 30/10/1993 veniva protocollato col n°55899 un Tipo Mappale, in

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

atti dal 04/03/2003 (n. 183829.1/1993) e che la visura catastale prima e dopo il medesimo non subiva variazioni.
Per il Catasto Fabbricati, variazioni ulteriori sono state le seguenti:
- Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	6	164	6		A4	2	3	Totale: 66 mq; Totale escluse aree scoperte: 61 mq	127,05 €	2	

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
6	164				ENTE URBANO		01 80 mq			

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al Catasto Terreni è correttamente intestato all'Impresa **** Omissis ****.
Il confronto tra la planimetria catastale e la realtà non ha messo in evidenza criticità.
Sono riportati in allegato 2 - Documenti catastali:
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
- Visura storica per immobile Catasto Fabbricati dei subalterni 1 e 2 che hanno originato il presente
- Visura storica per immobile Catasto Terreni
- Planimetria Catasto Fabbricati
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Estratto di mappa Catasto Terreni
- Elaborato planimetrico Particella 164.

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

PRECISAZIONI

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1999 risulta quanto segue.
1) Quanto forma oggetto della vendita viene venduto e acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le relative azioni, ragioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, immessa la parte acquirente in luogo e stato di quella venditrice.
2) Dal giorno d'oggi in avanti si convengono ad esclusivo favore e carico della parte acquirente gli utili e gli oneri relativi a quanto acquistato, convenendosi che dalla data suddetta decorrano gli effetti economici della vendita. (omissis)
3) La parte acquirente accetta il regolamento di condominio dello stabile attualmente in vigore. (omissis)
5) La parte venditrice dichiara e garantisce di essere al corrente nel pagamento delle spese e degli oneri condominiali.
I riferimenti al condominio ed alle relative spese presenti nell'atto non trovano riscontro nella realtà. Durante i sopralluoghi non si è avuta notizia dell'esistenza di un condominio nel quale la presente unità immobiliare risulti inserita. Non esiste un amministratore né sono state formate tabelle millesimali.
Il sottoscritto si è recato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari ed ha preso in visione l'atto di divisione con il quale al proprietario dante causa del primo soggetto citato nella provenienza ventennale venivano assegnati i beni oggi oggetto di esecuzione. Dall'atto non si sono riscontrati patti di sorta né la determinazione di parti comuni o servitù.

STATO CONSERVATIVO

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

L'immobile ha uno stato conservativo complessivamente negativo. Esso presenta caratteristiche costruttive che consentono di individuare la sua costruzione in tempi molto remoti, anche prima degli inizi del XX secolo. Vi sono poi elementi che consentono di intuire l'attuazione, in tempi successivi, di qualche intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. Questi interventi, in base alle caratteristiche dei materiali e allo stato conservativo, potrebbero risalire ad almeno cinquant'anni fa.

ESTERNO
Le facciate si presentano in cattivo stato di conservazione: si rilevano parti intonacate in modo grossolano e non tinteggiate, altre intonacate in modo uniforme e tinteggiate. La fascia di intonaco inferiore del pian terreno è diffusamente interessata dalla presenza di muffe. Le superfici inferiori e i frontalini dei balconi versano in pessime condizioni, con ampie porzioni di intonaco in fase di distacco, che manifestano anche la compromissione della struttura sottostante. Le ringhiere in ferro molto semplici, necessitano urgentemente di tinteggiatura ed essendo fissate alla struttura dei balconi risultano poco stabili. La pavimentazione del balcone è parimenti in cattivo stato di conservazione, con diffuse crepe.
La copertura, in tegole laterizie marsigliesi, e le sue opere accessorie appaiono in condizioni degradate, e si sono osservate infiltrazioni all'interno. Alcune tegole sul lato Sud Ovest sono cadute ed il legname sottostante è in stato marcescente.
L'area cortilizia comune al pian terreno inerbita risulta puntualmente sfalciata e praticabile.

INTERNO
Internamente all'unità immobiliare, le superfici delle pareti sono intonacate e con la tinteggiatura generalmente in buono stato tranne in alcune aree del soggiorno e del bagno, dove la tempera è decisamente scrostata. In cucina si notano invece tracce di trascorse infiltrazioni di acqua dalla copertura.
I soffitti hanno la stessa tipologia di finitura delle pareti ma in questo caso, in soggiorno, l'intonaco è in parte rotto e caduto, mettendo in evidenza la soprastante struttura di supporto in listelli di legno. Pure il soffitto della camera si presenta uno stato critico, ma in questo caso solo la tempera è in fase di distacco.
Lo stato conservativo dei rivestimenti ceramici in bagno è accettabile. La pulizia della parete attrezzata della cucina è possibile essendo applicata vernice smaltata che risulta in buono stato.
Lo stato conservativo dei pavimenti è scarso: sono presenti delle marmette molto vecchie e trascurate. Infine, nel bagno, il pavimento ceramico è molto rovinato per la mancata pulizia e l'accumulo di sporcizia.
I serramenti esterni, in legno, hanno ante e persiane decisamente vecchie e mal funzionanti. Una finestra del soggiorno è stata murata, lasciando solo le persiane aprendo le quali si vedono i mattoni non intonacati. Ritornando allo stato dei serramenti, la tinteggiatura è sovente scrostata e la ferramenta guasta e, in qualche caso, rimaneggiata. Le inferriate sono integre ma diffusamente intaccate dalla ruggine. Lo stesso dicasi per la finestra del bagno.
Le porte interne, tra una stanza e l'altra, sono vecchie e con la ferramenta ammalorata. Tra bagno e soggiorno la porta è stata rimossa.
L'impianto elettrico, non alimentato, è molto vecchio, talvolta con cavi volanti, interruttori e placche generalmente in condizioni poco manutenute. In bagno questi elementi sono particolarmente vecchi e usurati.
L'impianto di riscaldamento è del tutto assente. L'acqua calda sanitaria era prodotta da uno scaldabagno elettrico che mostra diffusi segni di ruggine sull'involucro esterno.
L'impianto idrico, limitato al bagno e alla parete attrezzata della cucina, è in pessimo stato: gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono vecchi sporchi e del tutto privi di manutenzione da tempi prolungati.

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

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile. Ulteriormente, durante il sopralluogo e dopo le ricerche effettuate, sono state individuate le ulteriori seguenti parti comuni, annotate anche sull'elaborato planimetrico del Catasto Urbano.
- Area cortilizia censita al Catasto Urbano al Foglio 6, Particella 164 Sub. 3.
- Fondo identificato al Foglio 6A, Particella 163, passaggio comune sul quale occorre transitare per accedere alla corte comune dal Vicolo Del popolo.
- Totalmente contenuto nella particella 165 del Foglio 6A del catasto terreni, era presente un pozzo comune, tra le altre, anche alla particella 164. Questo pozzo non esiste più ed al suo posto è stato costruito un basso fabbricato.

La scheda catastale riporta che il ballatoio sulla proprietà confinante (NCT Particella 165) è in comune con essa.
Il sottoscritto ha visionato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l'atto notarile precedente l'ultimo intervivos allegato alla presente e, risalendo fino al 1974, non ha rinvenuto notizie riguardanti le parti comuni come sopra rappresentate.
Sono riportati in Allegato 2 - Documenti catastali:
- Visura storica del Catasto Terreni per la Particella 163, censita come accesso, comune a particelle ed enti urbani.
- Elaborato Planimetrico riportante informazioni sulle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Negli atti di provenienza vi sono notizie generiche circa l'esistenza di servitù a carico o a favore degli immobili pignorati. Durante i sopralluoghi si è però verificato il sussistere delle seguenti circostanze.
1) Dal cortile comune (Particella 164 Sub. 3) si può accedere all'appartamento in oggetto e ad altro unicamente salendo la scala presente sulla vicina particella 536 Catasto terreni di altra proprietà che è dunque gravata da servitù di passaggio a favore del presente immobile.
2) Dalla scala si può accedere all'appartamento unicamente attraverso il ballatoio della Particella 165 del Catasto Terreni di altra proprietà che è dunque gravata da servitù di passaggio. Sulla scheda catastale il ballatoio è individuato come comune.

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno è stata data risposta in senso negativo direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESTERNO
Esposizione solare buona per tutto l'arco della giornata.
Struttura portante in muratura di pietrame e malta e di mattoni. Pilastri in cemento armato.
Orizzontamenti con struttura portante in profili metallici a doppio T (poutrelles), in travetti di cemento armato con blocchi di alleggerimento in laterizio ed in travetti di legno.
Facciate intonacate e tinteggiate color bianco e non tinteggiata sul lato Sud Ovest.
Balconi in cemento armato non intonacato e poutrelles in acciaio. Ringhiere in ferro molto semplici completamente arrugginite.

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

Copertura, in tegole laterizie marsigliesi, priva di lattonerie e non coibentata. Neppure il solaio del sottotetto non abitabile risulta coibentato.
Area cortilizia comune al pian terreno inerbita.

INTERNO
Superfici delle pareti e dei soffitti intonacate e tinteggiate generalmente di color bianco. Solo la camera ha le pareti in giallo e il disimpegno in verde.
La parete attrezzata della cucina è tinteggiata a smalto colore giallo intenso. In bagno il rivestimento ceramico è in piastrelle ceramiche smaltate azzurre.
I pavimenti sono generalmente in marmette cementizie con decorazione tipo palladiana nei colori bianco nero e grigio.
Serramenti esterni, in legno, con ante in legno smaltato di colore bianco e vetri semplici. Le persiane, pure in legno, sono di due tipologie: classiche a lamelle oblique e con pannelli traforati. Altri serramenti sono privi di persiane e muniti di semplici inferriate smaltate. Anche la porta d'ingresso è priva di persiana ed ha semplici specchiature rettangolari. I colori dello smalto sono il grigio chiaro ed il verde.
Il serramento del bagno è in ferro a vetri semplici privo di persiana. La ferramenta dei serramenti è sempre in ferro e di tipo minimale.
Le porte interne in legno sono a semplici riquadri lisci di color bianco con la ferramenta di caratteristiche analoghe alle precedenti.
L'appartamento non risulta allacciato alla pubblica fognatura che pure ha un pozzetto a breve distanza sull'accesso comune (Particella 163).
L'impianto elettrico, non alimentato, è per la maggior parte sotto traccia, ma ha una parte costituita da cavi bipolari piatti non altrimenti protetti fissati alla muratura ed interruttori in materiale plastico tipici degli anni '60 e '70 del secolo scorso.
Impianto di riscaldamento del tutto assente.
Acqua calda sanitaria prodotta da uno scaldabagno elettrico.
Impianto idrico, con tubazioni sottotraccia, apparecchi sanitari in ceramica bianca e rubinetterie cromate. In cucina il lavello è provvisto di un solo rubinetto e non si è potuto stabilire se per acqua calda o fredda.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo l'appartamento era libero e nella disponibilità della società esecutata. Vi erano solamente pochi oggetti, mobili di proprietà della medesima.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 10/03/1999 al 04/12/2008</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Enrico Chiodi Daelli</td><td>10/03/1999</td><td>130905</td><td>16294</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>15/03/1999</td><td>2834</td><td>2072</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°**
Dal **05/12/2008** al **03/07/2019**	**** Omissis ****	**DECRETO DI TRASFERIMENTO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	25/02/2009	2170	1588
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di compravendita del 10/03/1999 e il decreto di trasferimento del 05/12/2008 sono riportati in Allegato 4 - Titoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Come risulta dall'ispezione ipotecaria effettuata per dati anagrafici e per il Comune di Nebbiuno sulla società esecutata e riportata in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Nebbiuno al Foglio 6A Mappale 164 ha la seguente destinazione urbanistica:
Secondo il P.R.G.C. approvato in data 08/07/2002 con D.G.R. n°21-6534 (normativa vigente):
- Aree di ristrutturazione, coincidenti con le aree individuate ai sensi dell'art. 24 L.R. n°56/77 e s.m. ed i Centri Storici (art. 3.3.1. NTA);
- DR - Edifici soggetti a demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia, art. 2.2.8. NTA);
- RE1 - Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia (art. 2.2.5. NTA);
- Area soggetta a vincolo idrogeologico (art. 4.1.3 NTA);

Secondo la Variante Generale al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 15, comma 1, L.R. 56/1977 e s.m.i. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12 settembre 2018 immediatamente esecutiva e per la quale valgono le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 comma 2 della L.R. 56/77 (normativa

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

adottata):
- Nuclei di antica formazione (art. 25 NTA);
- Edifici o parti di edifici dotati di caratteri estranei al contesto (art. 25 NTA);
- Area soggetta a vincolo idrogeologico (art. 36 NTA);

NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Nebbiuno al Foglio 6A Mappale 164 è soggetto alle seguenti normative:
- Normativa vigente: art. 4.1.5. comma (3.2.2.) classe di idoneità ed utilizzazione urbanistica di tipo II.
- Normativa adottata: art. 37.5.3. classe di idoneità ed utilizzazione urbanistica di tipo IIA.

Il CDU riporta ulteriormente che il mappale di cui sopra
- non è stato percorso dal fuoco nel corso degli ultimi 15 anni antecedenti la data di richiesta;
- non è soggetto ad usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Nebbiuno comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili. Oltre a ciò venne richiesto di poter prendere in visione la documentazione delle pratiche edilizie relative all'immobile con metodo di ricerca digitalizzato e sui registri cartacei.
Il giorno 03/12/2019 (orari di ricevimento al pubblico) vennero resi disponibili alla consultazione, presso il comune, i registri relativi alla documentazione d'archivio che è poi stata reperita dal personale tecnico impiegato. E' stata rinvenuta un'unica pratica edilizia:
Denuncia di Inizio Attività edilizia Prot. 3030 del 14/05/2010.
I lavori relativi non vennero mai eseguiti.
La Denuncia di Inizio Attività Edilizia in parola è riportata in allegato 3 - Documenti urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'edificio in oggetto, per le tipologie architettoniche che lo contraddistinguono (murature in pietrame e malta ed altro ancora), risale ad un'epoca di parecchi anni precedente al 1967. Pertanto precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto n°2105 del 22/11/1937 che all'art. 6 sanciva che "coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali". Del resto, in occasione dei colloqui tenuti presso il

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

Comune, non si è avuta notizia dell'esistenza di un regolamento edilizio in epoca precedente al 1937 e presso gli archivi del Comune medesimo non esistono documenti inerenti l'immobile risalenti a quegli anni. L'edificio presenta però altri elementi architettonici, realizzati con altri materiali (es. cemento armato), che attestano l'esecuzione di interventi edilizi in tempi più recenti. Come già accennato, le ricerche svolte hanno evidenziato che non esistono pratiche edilizie autorizzative neppure in tempi recenti e quindi non è possibile un raffronto per stabilire la regolarità edilizia del bene. L'unica pratica edilizia reperita presso il Comune di Nebbiuno riguarda un intervento edilizio che non venne mai realizzato.

Come spesso accade per edifici coevi di quello in oggetto, si riscontra che non è rispettata l'altezza minima di 2,70 m dei locali stabilito dalla D.M. 05/07/1975 e s.m. Parimenti, non in tutti i locali in cui è obbligatorio sono rispettati i rapporti aeroilluminanti. Dette criticità sono rappresentate nella planimetria di rilievo prodotta in allegato. Tra il soggiorno e il servizio igienico non c'è il locale antibagno.

Si ritiene doveroso riferire ancora quanto segue, deducibile dalla cronistoria catastale del bene. La planimetria catastale odierna risale al 30/11/1993 e deriva da una trasformazione precedente, non precisamente databile, del tipo frazionamento, fusione, ampliamento (vedi visure storiche allegate). Si può concludere che la trasformazione è avvenuta con tutta probabilità tra il 1939 e il 1993. Questo significa che prima dell'unità immobiliare come oggi appare ne esisteva un'altra, differente, la cui costituzione al catasto fabbricati risale, secondo la visura storica, almeno al 28/12/1939. In definitiva, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale attuale, non si riscontrano differenze sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Durante i sopralluoghi non si è avuta notizia dell'esistenza di un condominio nel quale la presente unità immobiliare risulti inserita. Non esiste un amministratore né sono state formate tabelle millesimali.

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via De Amicis n°38, piano terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali. Nella relazione non è stato indicato il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio. Ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale e l'Archivio Notarile di Verbania hanno permesso di ottenere l'atto di compravendita risalente al 1963, con il quale si è potuta verificare la continuità della trascrizioni.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare sono:
Catasto Fabbricati: Foglio 14, Particella 148, Sub. 16, Natura C6, Consistenza 46 mq, Indirizzo: Via De Amicis n°38.
I dati attuali dell'immobile riportati sulla visura storica sono:
Catasto Fabbricati: Foglio 12, Particella 451, Sub. 16, Natura C6, Consistenza 46 mq, Indirizzo: Via De Amicis n°38.
Il giorno 21/05/2019 è stata applicata Variazione catastale con protocollo VB0019783, in atti dal giorno medesimo, per Bonifica Identificativo Catastale n. 6280.1/2019. Con essa l'identificativo dell'immobile passava da quello riportato nel pignoramento a quello attuale della visura storica. Pertanto l'identificativo del pignoramento e quello finale della visura storica individuano il medesimo bene.
La stessa situazione risulta anche dalla Certificazione Notarile.

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

Al catasto fabbricati i confini sono, da Nord in senso orario: Subalterni 15, 14 (bene comune non censibile), Subalterno 17, Particella 455, 430, 443 del Foglio 12 del Catasto Terreni.
Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 449, 450, Via De Amicis, Particelle 455, 430, 443, 444, 434 del Foglio 12.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	48,00 mq	53,19 mq	1,00	53,19 mq	3,35 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**53,19 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**53,19 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/01/1977** al **28/10/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 451 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 04 40
Dal **30/06/1987** al **12/03/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 148, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 150 Rendita € 1,39 Piano T
Dal **13/03/2008** al **09/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 148, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 150 Rendita € 1,39 Piano T
Dal **10/06/2008** al **20/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 14, Part. 148, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 46 Rendita € 125,91 Piano T
Dal **21/05/2019** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 12, Part. 451, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 46 mq Rendita € 125,91 Piano T

Per il Catasto Fabbricati si segnalano le seguenti variazioni:
- 10/06/2008 Divisione Prot. n. VB0091094 in atti dal 10/06/2008
- 21/05/2019 Bonifica identificativo catastale Prot. VB0019783 in atti dal 21/05/2019

Variazioni ulteriori sono state le seguenti:
- 10/06/2009 Variazione del classamento prot. VB0065742 in atti dal 10/06/2009
- 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	451	16		C6	4	46	Totale: 53 mq	125,91 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	451				ENTE URBANO		04 40 mq			

Corrispondenza catastale

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

L'intestazione del bene, all'impresa **** Omissis **** non corrisponde al soggetto proprietario esecutato. Si è riscontrato che nella visura catastale l'intestazione deriva correttamente da Decreto di Trasferimento Immobili e pertanto si tratta di errore materiale nell'eseguire la voltura. Il codice fiscale dell'intestato nonché i diritti e oneri reali sono invece corretti.
Relativamente all'unità immobiliare in oggetto non vi sono ulteriori criticità da evidenziare.

Sono riportate in Allegato 2 - Documenti Catastali:
- Visura storica Catasto Fabbricati;
- Visura storica Catasto Terreni;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- Elaborato planimetrico comprendente l'unità immobiliare;
- Rilievo dell'unità immobiliare;
- Estratto mappa Catasto Terreni.

PRECISAZIONI

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

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1963 risulta quanto segue.
La parte venditrice garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità di quanto alienato, nella situazione di fatto e di diritto ai compratori; (omissis).

Non si è a conoscenza di ulteriori patti.

STATO CONSERVATIVO

Le caratteristiche costruttive dell'immobile ne fanno individuare il periodo di costruzione almeno agli inizi del secolo scorso. Dopo il trasferimento all'odierna società esecutata del maggior immobile dal quale deriva il presente, nel 2007 furono eseguiti interventi di trasformazione edilizia che hanno portato alla situazione attuale.
Esternamente l'edificio, di due piani, ha uno stato conservativo piuttosto cattivo, essendovi la fascia superiore delle facciate con ampie zone di tinteggiatura scrostate. La fascia del pian terreno è invece stata ripresa con tempera in tempi più recenti ed alla base è presente una zoccolatura in pietra. Queste ultime finiture paiono in condizioni discretamente mantenute. I balconi in lastre lapidee e calcestruzzo sono disomogenei, abbastanza integri ma trascurati. Le ringhiere in ferro sagomato, necessitano urgentemente di tinteggiatura.
La copertura, in tegole laterizie, e le sue opere accessorie appaiono in condizioni abbastanza degradate. Si sono osservati ammaloramenti, anche piuttosto importanti, della perlinatura in legno del cornicione che talora è in via di distacco. Oltre l'androne di accesso da Via De Amicis, l'area comune di manovra delle autovetture risulta agevolmente praticabile anche se la pavimentazione è discontinua e presenta ampi e vistosi rappezzi dovuti a lavori inerenti ai sottoservizi.

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

Internamente all'unità immobiliare, le superfici delle pareti sono di diverse tipologie. Vi sono murature in blocchi in calcestruzzo prive di intonaco e superfici intonacate in buono stato di conservazione e poi una piccola porzione, non coinvolta nei lavori edili eseguiti, che presenta l'intonaco più vecchio, con rappezzi e tinteggiature molto sbiadite.
Il soffitto è costituito dal legno della copertura a vista. Esso presenta, in una zona circoscritta di ampiezza dell'ordine del metro quadrato, segni d'infiltrazioni di acqua piovana che hanno compromesso la perlinatura, i travetti e la trave di banchina.
Il pavimento in battuto di cemento è in buone condizioni.
I serramenti esterni e la porta basculante, sono in buone condizioni.
L'impianto elettrico, con luce e presa di corrente ossia le dotazioni tipiche di un box, è recente ed in buono stato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile.
Durante i sopralluoghi non si è avuta notizia dell'esistenza di un condominio nel quale la presente unità immobiliare risulti inserita. Non esiste un amministratore né sono state formate tabelle millesimali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della documentazione agli atti non risultano da segnalare servitù gravanti sull'immobile.
Sull'atto di provenienza del 1963 al proposito è riportato quanto segue.
Di detto immobile il venditore trasferisce nel compratore il pieno ed assoluto possesso e dominio, con tutti i diritti reali, servitù attive e passive come in fatto i beni trovansi, con garanzia per ogni causa di molestia od evizioni.

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati ai sensi L.1766/27, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Omegna ha risposto in senso negativo ossia affermando che quanto di rilevanza in merito è annotato direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in muratura di pietrame e malta e in blocchi di cemento legati con malta. Pilastri in mattoni pieni. Localmente la struttura è costituita da un'intelaiatura in carpenteria in acciaio.
Copertura a due falde, in tegole laterizie con struttura portante in legno a quattro fili. Lattonerie in lamiera.
Facciate intonacate e tinteggiate color giallo e beige. Zoccolatura alla base della facciata lungo la pubblica via in pietra naturale rifinita a spacco.
Balconi in lastre di pietra e solette in calcestruzzo armato sostenute da mensole rispettivamente in pietra ed in calcestruzzo armato. Ringhiere in ferro tinteggiate color grigio chiaro.
Area cortilizia comune al pian terreno pavimentata in cemento battuto.

Superfici delle pareti interne in blocchi in calcestruzzo non intonacati né tinteggiati, intonacate e non tinteggiate, ovvero con tinteggiature molto sbiadite.
Pavimento in battuto di cemento.

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

Finestre in acciaio e porta basculante in lamiera zincata non tinteggiata
Impianto elettrico fuori traccia con doppio corpo illuminante al neon e presa di corrente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo l'autorimessa era nella disponibilità della società esecutata. All'interno vi erano diversi oggetti mobili di proprietà della medesima.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 08/03/1963 al 12/03/2008</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">QUIETANZA CONSENSO VENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>GABRIELE LINCIO</td><td>08/03/1963</td><td>12870</td><td>7047</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>03/04/1963</td><td>1369</td><td>1190</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="11">Dal 13/03/2008 al 03/07/2019</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DECRETO DI TRASFERIMENTO</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>TRIBUNALE DI VERBANIA</td><td>13/03/2008</td><td>72/08</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>09/04/2008</td><td>4566</td><td>3465</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>VERBANIA</td><td>15/05/2008</td><td>572</td><td>4</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di quietanza, consenso e vendita in data 08/03/1963 e il decreto di trasferimento in data 13/03/2008 sono riportati in Allegato 4, "titoli".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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

L'ispezione ipotecaria effettuata per dati anagrafici e per il Comune di Omegna sulla società esecutata, riportata in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020, non evidenzia ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 12 Mappale 451 ha la seguente destinazione urbanistica:
- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°6-2832 del 23/04/2001 e successive varianti e modifiche: CENTRO STORICO - Art. 33
- Zonizzazione Acustica: CLASSE III, Aree di tipo misto.
- Vincoli di natura idrogeologica: CLASSE I

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che:
- Non esistono vincoli di uso civico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli storico artistici.
- con delibera CC n°30 del 27/04/2017 è stata approvata la variante n°29 al PRGC;
- con delibera CC n°11 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°30 al PRGC;
- con delibera CC n°13 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°31 al PRGC;

Tali strumenti urbanistici non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/11/2019 e successivamente il 19/02/2020 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.
L'unica pratica edilizia rinvenuta riguardante l'immobile è la seguente:
- Denuncia di Inizio Attività n. D2007/365 prot. 24183/2007 del 21/11/2007 per "Ristrutturazione di volume esistente ad uso autorimessa comunitaria".

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Omegna, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

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

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.

Rispetto al titolo edilizio rilasciato le indagini peritali hanno messo in evidenza, per il bene in oggetto, una sostanziale coincidenza del licenziato col realizzato.
Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Omegna nel fascicolo risulta un documento di comunicazione di fine lavori riferito ad un'autorizzazione edilizia (quindi un titolo edilizio differente dalla presente Denuncia di Inizio Attività) nel quale non risulta il certificato di Collaudo finale delle opere. Pertanto non è presente agli atti del Comune di Omegna la comunicazione di fine lavori con certificato di collaudo al quale si sarebbe dovuta allegare la dichiarazione di conformità delle parti impiantistiche realizzate nell'ambito dell'intervento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Durante i sopralluoghi non si è avuta notizia dell'esistenza di un condominio nel quale la presente unità immobiliare risulti inserita. Non esiste un amministratore né sono state formate tabelle millesimali.

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Mozzalina n°43b, piano interrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare sono:
Catasto Fabbricati: Foglio 16, Particella 94, Sub. 9, Natura C6, Consistenza 11 mq, Indirizzo: Via Mozzalina.
I dati attuali dell'immobile riportati sulla visura storica sono:
Catasto Fabbricati: Foglio 9, Particella 1311, Sub. 9, Natura C6, Consistenza 11 mq, Indirizzo: Via Mozzalina.
Il giorno 21/03/2019 è stata applicata Variazione catastale con protocollo VB0011889, in atti dal giorno medesimo, per Bonifica Identificativo Catastale n. 3091.1/2019. Con essa l'identificativo dell'immobile passava da quello riportato nel pignoramento a quello attuale della visura storica. Pertanto l'identificativo del pignoramento e quello finale della visura storica individuano il medesimo bene.
La stessa situazione risulta anche dalla Certificazione Notarile.

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

Al catasto fabbricati i confini sono, da Nord in senso orario: Subalterni 1 (bene comune non censibile), 10, 18 (bene comune non censibile) ed 8 della Particella 1311 del Foglio 9.
Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 1236, 98, Via Mozzalina, nuovamente Particella 1236 del Foglio 9.

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,24 mq	13,76 mq	1,00	13,76 mq	2,30 m	interrato
			Totale superficie convenzionale:	**13,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**13,76 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/01/1977** al **09/02/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 94 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 70 Reddito dominicale € 4,26 Reddito agrario € 4,92
Dal **10/02/1988** al **14/09/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 94 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12 70 Reddito dominicale € 4,26 Reddito agrario € 4,92
Dal **15/09/2014** al **20/03/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 94 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12 70
Dal **21/03/2019** al **29/10/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 1311 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12 70

Per il Catasto Terreni si segnalano le seguenti variazioni:
- Voltura per atto di compravendita del 10/06/1982 in atti dal 10/02/1988. Si constata un notevole ritardo nell'aggiornamento del catasto dal momento che l'atto risale a sei anni prima.
- dal 15/09/2014 il fondo su cui era stata edificata una costruzione residenziale veniva trasformato in Ente Urbano: la variazione viene indicata come Bonifica identificativo catastale Prot. VB0045155 in atti dal 15/09/2014 ma la variazione doveva essere indicata come Tipo Mappale. Anche in questo caso si constata un notevole ritardo nell'aggiornamento del catasto dal momento che la fine dei lavori di costruzione reperita presso il Comune di Omegna risale al 1990.
- 21/03/2019 Variazione d'ufficio Prot. VB0011886 in atti dal 21/03/2019 con la quale veniva mutato l'identificativo catastale in quello attuale. La variazione avrebbe dovuto essere indicata correttamente con una bonifica dell'identificativo catastale.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1311	9		C6	5	11	Totale 16 mq	35,22 €	S1	

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
9	1311				ENTE URBANO		12 70 mq			

Corrispondenza catastale

L'intestazione del bene, all'impresa **** Omissis **** non corrisponde al soggetto proprietario esecutato. Si è riscontrato che per l'atto notarile con cui la titolarità del bene veniva trasferita dall'impresa citata all'odierno proprietario, erano state inoltrate le seguenti domande di voltura:
- n°861 del 27/01/1994 al N.C. di Novara;
- n°1096 del 31/01/1994 al N.C.T. di Novara;
- n°838 del 28/01/1994 al N.C.E.U. di Novara.

Dette domande non sortirono esito. Il sottoscritto ha pertanto provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate apposito Modello Unico Istanza per la rettifica dell'intestazione. L'intestazione è stata aggiornata.
Relativamente all'unità immobiliare in oggetto non vi sono ulteriori criticità da evidenziare.

Sono riportate in Allegato 2 - Documenti Catastali:
- Visura storica Catasto Fabbricati;
- Visura storica Catasto Terreni;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
- Elaborato planimetrico comprendente l'unità immobiliare;
- Rilievo dell'unità immobiliare;
- Estratto mappa Catasto Terreni;

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

PRECISAZIONI

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1982 risulta quanto segue.
1) Il terreno in oggetto viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Dall'atto non si sono riscontrati ulteriori patti di sorta né la determinazione di parti comuni o servitù.

STATO CONSERVATIVO

ESTERNO
Inserita all'interno di un edificio plurifamiliare completato nel 1990, l'autorimessa è raggiungibile attraverso una rampa in calcestruzzo battuto sicuramente attempata ma adeguatamente manutenuta.
Le murature esterne sono abbastanza integre ma totalmente invase da muffe e muschi nonché macchiate dai depositi derivanti dalla pioggia.
Le murature del corsello di manovra sono contro terra e presentano difetti d'impermeabilità e segni di risalita dell'umidità dal terreno consistenti in vistose macchie di salnitro depositate sulle superfici.
La pavimentazione carrabile è abbastanza usurata ma agevolmente praticabile.
Il soffitto, che consta del solaio non rifinito sul quale è presente un prato, presenta parimenti difetti di tenuta impermeabile e vi si notano macchie di umidità e depositi di salnitro.
L'impianto elettrico è minimale, con tubazioni passacavo ed un punto luce in stato di conservazione discreto e funzionanti.

INTERNO

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

Internamente all'autorimessa, le superfici delle pareti sui due lati contro terra sono affette dalle medesime problematiche evidenziate per il corsello di manovra. Le restanti sono in buone condizioni.
La pavimentazione in battuto di cemento è priva di manutenzione e necessita almeno di essere ripristinata nelle parti che localmente si sono staccate.
Il soffitto non presenta particolari problematiche.
La porta basculante, è in condizioni trascurate, con la base largamente interessata dalla corrosione e non perfettamente funzionante.
L'impianto elettrico, è del tutto assente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono generalmente quelle individuate dall'art. 1117 del Codice Civile.
Premesso che lo stabile che costituisce la residenza è suddiviso in cinque lotti residenziali, due per ognuno dei piani ed uno al piano terra, sul regolamento condominiale, riportato in Allegato 6 - Esecutato, al proposito l'art. 2 sancisce quanto segue.
Sono di proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile tra i cinque lotti in cui è suddiviso il complesso e nelle rispettive proporzioni:
a) tutta l'area indicata nella premessa con i giardini, le recinzioni, passaggi nel porticato ed ogni altra opera comune su detta area, fatta esclusione dell'area di terreno sul retro che viene suddivisa in parti uguali e destinata ad uso esclusivo nei modi e termini come da planimetria allegata ai cinque lotti, assegnati con i numeri 3-4-5-6-7 cinque lotti stessi, escluso il porticato e terreno sul retro segnato con il numero 2;
b) il vano di accesso interrato ai box, nonché le scale, mentre il marciapiede attorno al lotto del piano terra e striscia di terra è di proprietà ad uso esclusivo del lotto sopra menzionato;
c) la rete delle fognature dagli attacchi alle canne di discesa del singoli lotti;
d) l'impianto elettrico di illuminazione esterna, del porticato, del vano scala, ingresso box e cancello elettrico;
e) l'impianto dell'acqua potabile e gas esterno e generale sino agli allacciamenti dei singoli lotti esclusa la parte di proprietà dell'ente erogatore;
f) il tetto, le strutture portanti ed i muri di fabbrica dell'edificio;
g) in genere tutti i beni che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso delle parti comuni che non siano di proprietà individuale.
Sulle parti comuni sono cogenti le disposizioni riportate sul regolamento medesimo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della documentazione agli atti non risultano da segnalare particolari servitù gravanti sull'immobile.
Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati ai sensi L.1766/27, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Omegna ha risposto in senso negativo ossia affermando che quanto di rilevanza in merito è annotato direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Esternamente, l'area cortilizia comune al pian terreno è in parte asfaltata ed in parte inerbita. Rampa di accesso e corsello di manovra sono pavimentati in battuto di cemento.
Strutture portanti verticali in muratura e pilastri di conglomerato cementizio armato.
Copertura piana consistente in solaio in conglomerato cementizio armato tipo predalles con soprastante pacchetto impermeabilizzato e stesa di terreno vegetale inerbito.
Superfici delle murature e del soffitto in calcestruzzo armato non intonacato.
L'impianto elettrico è minimale, fuori traccia, con tubazioni passacavo in materiale plastico ad alimentare unicamente un punto luce al centro del soffitto del corsello di manovra.

Internamente all'unità immobiliare pignorata le superfici delle pareti sono uguali alle precedenti.
Il soffitto è stato intonacato allo stato rustico.
Il pavimento è in battuto di cemento.
La porta basculante è in lamiera di acciaio tinteggiata color marrone scuro.
Non esiste l'impianto elettrico all'interno dell'unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo l'autorimessa era nella disponibilità della società esecutata. All'interno vi erano pochi oggetti mobili di proprietà della medesima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/06/1982** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOVANNI DECIANI	10/06/1982	56979	8403
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	05/07/1982	4993	4223
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/1993** al **03/07/2019**	**** Omissis ****	**Subingresso eredi di socio defunto in società in accomandita semplice, aumento di capitale a titolo oneroso in contanti, cessione di quote, modifiche ai patti sociali**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIANCARLO BERTOLI	15/12/1993	80868	12195
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	07/01/1994	190	147

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°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto di provenienza del Dott. **** Omissis **** (1982) il bene oggetto di compravendita è il fondo su cui in seguito venne costruita l'unità immobiliare in oggetto. Detto fondo era censito al Catasto Terreni al Foglio 9, Particella 94. Come risulta dalla visura storica del Catasto Terreni allegata da tale particella è stata originata l'attuale. La proprietà della costruzione è acquistata dal proprietario del fondo in base ai principi dell'art. 934 del Codice Civile.
Il giorno 15/12/1993, in seguito al decesso di un socio, veniva stipulato atto del Dott. **** Omissis **** col quale sostanzialmente
- subentravano gli eredi defunti;
- veniva conferito un aumento di capitale,
- venivano cedute porzioni o totalità di quote dei soci
- veniva costituita una nuova società con i restanti soci, nel rispetto delle quote ereditarie,
- nelle modifiche dei patti sociali era stabilito che la nuova società sarebbe stata titolare dei beni della società cessata (tra cui il presente bene immobile).

Gli atti citati sono riportati in Allegato 4 - Titoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

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

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

L'ispezione ipotecaria effettuata per dati anagrafici e per il Comune di Omegna sulla società esecutata, riportata in Allegato 6 "esecutato", nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020, non evidenzia ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 9 Mappale 1311 ha la seguente destinazione urbanistica:
- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°6-2832 del 23/04/2001 e successive varianti e modifiche: AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Art. 21
- Zonizzazione Acustica: CLASSE II, Aree ad uso prevalentemente residenziale.
- Vincoli di natura idrogeologica: CLASSE I

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che:
- Non esistono vincoli di uso civico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli storico artistici.
- con delibera CC n°30 del 27/04/2017 è stata approvata la variante n°29 al PRGC;
- con delibera CC n°11 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°30 al PRGC;
- con delibera CC n°13 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°31 al PRGC;
Tali strumenti urbanistici non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

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

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/11/2019 e successivamente il 19/02/2020 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.
Le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti:
- Pratica Edilizia n°921 istanza del 07/07/1981 per completamento recinzione e formazione accesso carraio.
Detta pratica ebbe riscontro negativo da parte dell'amministrazione comunale.
- Concessione all'edificazione Pratica Edilizia n°989 del 29/10/1981 per completamento recinzione e formazione accesso carraio.
- Concessione all'edificazione Pratica Edilizia n°1537 del 07/04/1987 per nuova costruzione palazzina ad uso civile abitazione.
- Concessione all'edificazione Pratica Edilizia n°1537B del 20/03/1990 per variante concessione edilizia n°1537 del 07/04/1987.

Sulla base delle risultanze delle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Omegna, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia dichiarò che null'altro era possibile reperire relativamente all'immobile in parola.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come già evidenziato, l'impianto elettrico non si estende all'interno dell'unità immobiliare in oggetto e questa, essendo un'autorimessa non è neppure provvista di impianti termico e idrosanitario. Per le unità abitative della palazzina le dichiarazioni di conformità degli impianti sono state rilasciate dalle imprese installatrici.
Rispetto al titolo edilizio rilasciato le indagini peritali hanno messo in evidenza una sostanziale coincidenza del licenziato col realizzato.
I titoli edilizi citati e il certificato di abitabilità sono riportati in Allegato 3 - Documenti urbanistici.

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.

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è inserita in un contesto condominiale.

Dopo aver formulato richiesta ufficiale all'Amministratore Condominiale in data 01/04/2020, il giorno stesso questi rispondeva tramite posta elettronica trasmettendo il regolamento condominiale Riportato in Allegato 6 - Esecutato, e le seguenti informazioni.
- Ammontare delle morosità dal 01/02/2018 al 31/01/2020 compresi: € 92,20.
- Non vi sono spese straordinarie non ancora eseguite.
- Non ci sono pendenze di cause in cui il condominio sia parte.
- Non sussiste esistenza di vincoli di natura condominiale sui beni oggetto della presente esecuzione.
- Quota condominiale sulle parti comuni: 18,5/1000.

La missiva con le informazioni ricevute è riportata in Allegato 6.

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Pratolungo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 329, Natura T-Terreno, Consistenza 83 centiare.
I dati attuali dell'immobile riportati sulla visura storica sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 329, Qualità Prato, Consistenza 00 83.
L'identificativo del pignoramento e quello finale della visura storica individuano il medesimo bene.
La stessa situazione risulta anche dalla Certificazione Notarile.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 335, Natura T-Terreno, Consistenza 54 centiare.
I dati attuali dell'immobile riportati sulla visura storica sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 335, Qualità Prato, Consistenza 00 54.
L'identificativo del pignoramento e quello finale della visura storica individuano il medesimo bene.
La stessa situazione risulta anche dalla Certificazione Notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

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° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 120, 133, 330, Strada Comunale Agrano Pratolungo, Particelle 335, 334, 132 del Foglio 28.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 329 (nuovo sedime della Via Dei Pini), Strada comunale Agrano Pratolungo, 338, 336, 334 del Foglio 28.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sedime stradale	83,00 mq	83,00 mq	1,00	83,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**83,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**83,00 mq**		

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Prato	54,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**54,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/09/1975** al **26/04/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **27/04/1990** al **05/05/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **06/05/1992** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 329 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 83 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,36
Dal **15/12/1993** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 329 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 83 Reddito dominicale € 0,30 Reddito agrario € 0,36

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/09/1975** al **26/04/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **27/04/1990** al **05/05/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **06/05/1992** al **13/01/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 328 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 50 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,66
Dal **14/01/1993** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 335 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 54 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,24
Dal **15/12/1993** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 335 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 54 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,24

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

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
28	329				Prato	1	00 83 mq	0,3 €	0,36 €	

Corrispondenza catastale

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

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

L'immobile al Catasto Terreni è correttamente intestato all'Impresa **** Omissis ****. Non vi sono criticità da segnalare.
La visura storica del Catasto Terreni e l'estratto di mappa sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

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
28	335				Prato	1	00 54 mq	0,2 €	0,24 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al Catasto Terreni è correttamente intestato all'Impresa **** Omissis ****. Non vi sono criticità da segnalare.
La visura storica del Catasto Terreni, l'estratto di mappa e il rilievo sovrapposto alla mappa del Catasto Terreni sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.

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

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

Occorre ancora esporre dei fatti riguardanti il presente fondo ed altri ad esso contigui, pure oggetto della presente procedura.
Nell'aprile 1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i due fondi separati dal sedime stradale della vecchia Strada Agrano Pratolungo identificati al Catasto Terreni Foglio 28 particelle 134 e 140. La Particella 134 è stata soppressa ed al suo posto sono state costituite tra l'altro le particelle 329, 330, 334, 335, 336. A maggior chiarimento si faccia riferimento all'estratto di mappa allegato.
Nel maggio 1990, con idoneo titolo abilitativo, l'impresa stessa edificava sul fondo 140 cinque casette a schiera.
Nel giugno 1991, in seguito ad accertamenti topografici, l'impresa segnalava al Comune di Omegna che il posizionamento reale di un tratto della vecchia strada Agrano Pratolungo era diverso rispetto alla rappresentazione catastale. Le porzioni di terreno interessate comprendevano evidentemente porzioni di terreno di proprietà dell'impresa. Conseguentemente, per regolarizzare la situazione, venivano presi accordi tra impresa e comune che sono contenuti nella delibera del Consiglio Comunale n°24 del 24/02/1992. Nella delibera, ottenuta dal sottoscritto presso il Comune di Omegna e allegata alla presente, sinteticamente e limitatamente al presente contesto, venivano presi i seguenti accordi:
- si autorizzava la permuta tra comune e impresa del vecchio tracciato col nuovo (quest'ultimo insistente su porzione della particella 134, oggi identificabile con la particella 329);
- si accettava la cessione da parte dell'impresa di altra porzione della particella 134 (oggi identificabile con la particella 330) per realizzare un nuovo parcheggio pubblico a ridosso della strada nuova; quest'ultimo appezzamento, destinato a prato, è attualmente regolarmente manutenuto e sfalciato al punto da non poterne fare distinzione;
- si dava adito alle attività di sdemanializzazione delle particelle catastali su cui insisteva il vecchio tracciato;
- le attività catastali necessarie sarebbero state a carico dell'impresa;
- venivano autorizzate le stipule degli atti notarili necessari.
Le attività catastali si concretizzarono con un primo frazionamento del maggio 1992 col quale si costituivano le particelle
- 328, poi frazionata a sua volta dall'impresa per scopi propri estranei al presente contesto,
- 329, relativa al nuovo tracciato stradale,
- 330, relativa al parcheggio pubblico,

Si precisa che la particella 328 è stata a sua volta soppressa in seguito a frazionamento del gennaio 1993 che ha originato le particelle 334, 335, 336 oggetto della presente procedura. Da informazioni raccolte per le vie brevi dal sottoscritto sembrerebbe che il secondo frazionamento sarebbe stato propedeutico ad assegnazioni di aree di giardino esclusive ai proprietari delle casette a schiera da effettuarsi solo successivamente alla permuta. Dette assegnazioni non avrebbero mai avuto ratifica attraverso atti notarili opponibili a terzi.
Qualche mese dopo questi fatti avveniva il decesso del titolare dell'impresa e, nel seguito, nulla venne ulteriormente compiuto. Per avere la certezza di ciò si è verificato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che le note delle iscrizioni e le trascrizioni contro l'impresa, successivamente ai

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

frazionamenti, non avessero ad oggetto i beni in questione.
A discapito di quanto appena esposto, in sito si è invece riscontrato che le particelle 334 e 336 sono state delimitate con una recinzione in paletti infissi e rete metallica ed incluse nell'area pertinenziale delle cinque casette a schiera. La manutenzione dei fondi avverrebbe oggi a cura del proprietario dell'ultima casa a schiera, la più prossima ad essi. Si ritiene utile informare che la vendita dall'impresa al primo proprietario, a rogito del Dott. **** Omissis **** di Omegna relativo alla casa a schiera più prossima ai fondi 334 e 336, risale al 05/11/1991 ed è stato ottenuto presso l'archivio notarile di Verbania. Successivamente l'immobile è stato ancora alienato in data 19/09/2006 con atto a rogito della Dott.ssa **** Omissis **** di Borgomanero. Gli atti citati sono riportati in Allegato 4 - Titoli.
La particella 335 è l'area determinata dall'arretramento della recinzione delle case a schiera rispetto al ciglio stradale ed è stato oggetto di asfaltatura.
La particella 329 è diventata il sedime stradale pubblico corrispondente agli ultimi metri della vecchia strada comunale Agrano Pratolungo che si immette nella nuova. Infine la particella 330, ove avrebbe dovuto realizzarsi il parcheggio pubblico, è rimasta parte integrante del prato confinante.
Non essendo direttamente coinvolto nella presente procedura, a mero titolo informativo, si specifica che il vecchio tracciato della strada oggetto della permuta di cui alla delibera è oggi rappresentato dai fondi censiti con le particelle 337-338-339 del Foglio 28. Di esse la 337 e la 339 sono pure comprese nella recinzione dell'area pertinenziale delle cinque case a schiera. La particella 338 fa invece parte dell'area determinata dall'arretramento della recinzione privata, così come la precedente 335.
A parere dello scrivente, la situazione sopra descritta rappresenta un problema che riguarda direttamente tutti i proprietari delle cinque case a schiera, ancorché del tutto estranei, in senso stretto, alla presente procedura. L'avvenuta inclusione del vecchio sedime stradale, ancora di proprietà demaniale, all'interno della recinzione privata dovrebbe essere regolarizzata con il comune perfezionando ed eventualmente aggiornando i termini della permuta. In tale prospettiva, l'aggiudicazione della particella 329 dovrebbe avvenire come presupposto fondamentale alla soluzione del problema.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

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

Occorre ancora esporre dei fatti riguardanti il presente fondo ed altri ad esso contigui, pure oggetto della presente procedura.
Nell'aprile 1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i due fondi separati dal sedime stradale della vecchia Strada Agrano Pratolungo identificati al Catasto Terreni Foglio 28 particelle 134 e 140. La Particella 134 è stata soppressa ed al suo posto sono state costituite tra l'altro le particelle 329, 330, 334, 335, 336. A maggior chiarimento si faccia riferimento all'estratto di mappa allegato.
Nel maggio 1990, con idoneo titolo abilitativo, l'impresa stessa edificava sul fondo 140 cinque casette a schiera.
Nel giugno 1991, in seguito ad accertamenti topografici, l'impresa segnalava al Comune di Omegna che il posizionamento reale di un tratto della vecchia strada Agrano Pratolungo era diverso rispetto alla rappresentazione catastale. Le porzioni di terreno interessate comprendevano evidentemente porzioni di terreno di proprietà dell'impresa. Conseguentemente, per regolarizzare la situazione, venivano presi accordi tra impresa e comune che sono contenuti nella delibera del Consiglio Comunale n°24 del 24/02/1992. Nella delibera, ottenuta dal sottoscritto presso il Comune di Omegna e allegata alla presente, sinteticamente e limitatamente al presente contesto, venivano presi i seguenti accordi:
- si autorizzava la permuta tra comune e impresa del vecchio tracciato col nuovo (quest'ultimo insistente su porzione della particella 134, oggi identificabile con la particella 329);
- si accettava la cessione da parte dell'impresa di altra porzione della particella 134 (oggi identificabile con la particella 330) per realizzare un nuovo parcheggio pubblico a ridosso della strada nuova;
- si dava adito alle attività di sdemanializzazione delle particelle catastali su cui insisteva il vecchio tracciato;
- si accettava la cessione da parte dell'impresa di altra porzione della particella 134 (oggi identificabile con la particella 335) per realizzare genericamente marciapiedi e parcheggi pubblici;
- le attività catastali necessarie sarebbero state a carico dell'impresa;
- venivano autorizzate le stipule degli atti notarili necessari.

Le attività catastali si concretizzarono con un primo frazionamento del maggio 1992 col quale si costituivano le particelle
- 328, poi frazionata a sua volta dall'impresa per scopi propri estranei al presente contesto,
- 329, relativa al nuovo tracciato stradale,
- 330, relativa al parcheggio pubblico,

Si precisa che la particella 328 è stata a sua volta soppressa in seguito a frazionamento del gennaio 1993 che ha originato le particelle 334, 335 (il fondo in oggetto), 336. Da informazioni raccolte per le vie brevi dal sottoscritto sembrerebbe che il secondo frazionamento sarebbe stato propedeutico ad assegnazioni di aree di giardino esclusive ai proprietari delle casette a schiera da effettuarsi solo successivamente alla permuta. Dette assegnazioni non avrebbero mai avuto ratifica attraverso atti notarili opponibili a terzi.
Qualche mese dopo questi fatti avveniva il decesso del titolare dell'impresa e, nel seguito, nulla venne ulteriormente compiuto. Per avere la certezza di ciò si è verificato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che le note delle iscrizioni e le trascrizioni contro l'impresa, successivamente ai frazionamenti, non avessero ad oggetto i beni in questione.
A discapito di quanto appena esposto, in sito si è invece riscontrato che le particelle 334 e 336 sono state delimitate con una recinzione in paletti infissi e rete metallica ed incluse nell'area pertinenziale delle cinque casette a schiera. La manutenzione dei fondi avverrebbe oggi a cura del proprietario dell'ultima casa a schiera, la più prossima ad essi.
Si ritiene utile informare che la vendita dall'impresa al primo proprietario, a rogito del Dott. **** Omissis **** di Omegna relativo alla casa a schiera più prossima ai fondi 334 e 336, risale al 05/11/1991 ed è stato ottenuto presso l'archivio notarile di Verbania. Successivamente l'immobile è stato ancora alienato in data 19/09/2006 con atto a rogito della Dott.ssa **** Omissis **** di Borgomanero. Gli atti citati sono riportati in Allegato 4 - Titoli.
La particella 335 è l'area determinata dall'arretramento della recinzione delle case a schiera rispetto al ciglio stradale ed è stata oggetto di asfaltatura.

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

La particella 329 è diventata il sedime stradale pubblico corrispondente agli ultimi metri della vecchia strada comunale Agrano Pratolungo che si immette nella nuova. Infine la particella 330, ove avrebbe dovuto realizzarsi il parcheggio pubblico, è rimasta parte integrante del prato confinante.
Non essendo direttamente coinvolto nella presente procedura, a mero titolo informativo, si specifica che il vecchio tracciato della strada oggetto della permuta di cui alla delibera è oggi rappresentato dai fondi censiti con le particelle 337-338-339 del Foglio 28. Di esse la 337 e la 339 sono pure comprese nella recinzione dell'area pertinenziale delle cinque case a schiera. La particella 338 fa invece parte dell'area determinata dall'arretramento della recinzione privata, così come la presente 335.

PATTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1990 risulta quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Il presente fondo è oggetto dei contenuti della Delibera del Consiglio Comunale n°24 del 24/02/1992 precedentemente specificati.
Non si è a conoscenza di ulteriori patti.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1990 risulta quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Il presente fondo è oggetto dei contenuti della Delibera del Consiglio Comunale n°24 del 24/02/1992 precedentemente specificati.
Non si è a conoscenza di ulteriori patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

La parte del sedime stradale sterrata, che risulta essere preponderante, presenta le problematiche peculiari di tale tipologia. Pur avendo il pregio dell'economicità, in presenza di piogge vi si sono formati di bruschi avvallamenti e irregolarità. Si trova effettivamente in stato di cattiva manutenzione. Solo la parte del piano viabile a confine della nuova strada comunale Agrano Pratolungo, per un breve tratto, è stato steso il conglomerato bituminoso che non presenta problematiche di sorta. Le banchine laterali in terra sono regolarmente sfalciate. Non è presente segnaletica stradale orizzontale né verticale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

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

Il fondo ha una superficie piana e uniforme. La pavimentazione bituminosa è in buone condizioni. Non è presente segnaletica stradale orizzontale né verticale.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Pur trattandosi, in termini giuridici, di terreno privato, il fondo è privo di delimitazioni dei confini e destinato al passaggio pubblico veicolare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Dalla lettura della documentazione agli atti non risultano da segnalare servitù gravanti sull'immobile.
Sull'atto di provenienza del 27/04/1990 al proposito è riportato quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati ai sensi L.1766/27, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Omegna ha risposto in senso negativo ossia affermando che quanto di rilevanza in merito è annotato direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Dalla lettura della documentazione agli atti non risultano da segnalare servitù gravanti sull'immobile.
Sull'atto di provenienza del 27/04/1990 al proposito è riportato quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Dai sopralluoghi effettuati, le verifiche e i confronti tra gli elaborati planimetrici e le mappe catastali si deduce quanto segue.
Facendo riferimento al rilievo riportato in allegato ed alle informazioni raccolte in sito attraverso le vie brevi, sotto il sedime del presente fondo sarebbe posato un tratto della condotta idrica che alimenta la piccola fontanella presente nel prato all'interno della recinzione.

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

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati ai sensi L.1766/27, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Omegna ha risposto in senso negativo ossia affermando che quanto di rilevanza in merito è annotato direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

La parte Nord Ovest del sedime stradale, per una lunghezza di circa 13 m, è sterrata. La restante parte, in contiguità alla strada comunale Agrano Pratolungo, ha lunghezza di circa 2.5 m ed è asfaltata. Le banchine laterali sono in terra battuta su cui vegeta l'erba. Non si sono individuati chiusini che evidenzino la presenza di reti e di sottoservizi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Il fondo ha una superficie piana, uniforme e asfaltata. Tra questo e la strada comunale Agrano Pratolungo non vi è soluzione di continuità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Il giorno del sopralluogo il fondo era libero e aperto al traffico veicolare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Il giorno del sopralluogo il fondo era libero da beni mobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/04/1990** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOVANNI DECIANI	27/04/1990	79231	12245
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

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

		VERBANIA	22/05/1990	4331	3190
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/1993** al **03/07/2019**	**** Omissis ****	**SUBINGRESSO EREDI DI SOCIO DEFUNTO IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, AUMENTO DI CAPITALE A TITOLO ONEROSO IN CONTANTI, CESSIONI DI QUOTE, MODIFICHE AI PATTI SOCIALI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIANCARLO BERTOLI	15/12/1993	80868	12195
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	07/01/1994	190	147
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto del Dott. **** Omissis **** in data 27/04/1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i fondi censiti al Foglio 28 del Comune di Omegna, Particelle 134 e 140. Successivamente, nell'ambito di operazioni immobiliari meglio specificate nelle precisazioni, la particella 134 veniva frazionata originando, fra l'altro, il presente bene, identificato con la particella 329. Detto frazionamento, risalente al 1992, risulta anche dalle visure storiche del catasto Terreni riportate in Allegato 2 - Documenti catastali. In seguito a decesso del titolare, il 15/12/1993 l'Impresa **** Omissis **** con atto del Dott. **** Omissis **** mutava ragione sociale in Impresa **** Omissis ****. Nel contempo le parti si davano atto che nel patrimonio della nuova società erano compresi anche i terreni del foglio 28 del Comune di Omegna tra i quali la presente Particella 329.
L'atto di compravendita in data 27/04/1990 e di subingresso eredi di socio defunto in società in accomandita semplice, aumento di capitale a titolo oneroso in contanti, cessioni di quote, modifiche ai patti sociali, in data 15/12/1993 sono riportati in Allegato 4, "titoli".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Periodo	Proprietà	Atti

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

Dal **27/04/1990** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOVANNI DECIANI	27/04/1990	79231	12245
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	22/05/1990	4331	3190
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/1993** al **03/07/2019**	**** Omissis ****	**SUBINGRESSO EREDI DI SOCIO DEFUNTO IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, AUMENTO DI CAPITALE A TITOLO ONEROSO IN CONTANTI, CESSIONI DI QUOTE, MODIFICHE AI PATTI SOCIALI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIANCARLO BERTOLI	15/12/1993	80868	12195
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	07/01/1994	190	147
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto del Dott. **** Omissis **** in data 27/04/1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i fondi censiti al Foglio 28 del Comune di Omegna, Particelle 134 e 140. Successivamente, nell'ambito di operazioni immobiliari meglio specificate nelle precisazioni, la particella 134 veniva frazionata originando, fra l'altro, la particella 328. Detta particella veniva successivamente frazionata originando il presente bene, identificato con la particella 335. Il primo frazionamento, risalente al 1992, ed il secondo, del 1993, risultano anche dalla visura storica del catasto Terreni riportato in Allegato 2 - Documenti catastali. In seguito a decesso del titolare, il 15/12/1993 l'Impresa **** Omissis **** con atto del Dott. **** Omissis **** mutava ragione sociale in Impresa **** Omissis ****. Nel contempo le parti si davano atto che nel patrimonio della nuova società erano compresi anche i terreni del foglio 28 del Comune di Omegna tra i quali la presente Particella 335.

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

L'atto di compravendita in data 27/04/1990 e di subingresso eredi di socio defunto in società in accomandita semplice, aumento di capitale a titolo oneroso in contanti, cessioni di quote, modifiche ai patti sociali, in data 15/12/1993 sono riportati in Allegato 4, "titoli".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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

- bolli: 59,00 €.

Sono state effettuate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto sul presente bene per ricercare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro onde accertare se vi fossero state ulteriori stipule successivamente alla delibera del Consiglio Comunale n°24 del 1992. Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato". Dalle ispezioni suddette e dall'estrazione delle relative note contro l'esecutata si deduce che:
- nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020, non vi sono ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.
- nel periodo successivo alla delibera e fino al 23/10/2020, non vi furono ulteriori sviluppi della procedura ivi prospettata.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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

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

Sono state effettuate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto sul presente bene per ricercare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro onde accertare se vi fossero state ulteriori stipule successivamente alla delibera del Consiglio Comunale n°24 del 1992. Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato". Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato". Dalle ispezioni suddette e dall'estrazione delle relative note contro l'esecutata si deduce che:
- nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020, non vi sono ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.
- nel periodo successivo alla delibera e fino al 23/10/2020, non vi furono ulteriori sviluppi della procedura ivi prospettata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 28 Mappale 329 ha la seguente destinazione urbanistica:
- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°6-2832 del 23/04/2001 e successive varianti e modifiche: STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE - Art. 32
- Zonizzazione Acustica: CLASSE II, Aree ad uso prevalentemente residenziale (in parte).
- Vincoli di natura idrogeologica: CLASSE I (in parte), CLASSE IIIa (in parte)
- Vincoli di altra natura: Zona di notevole interesse pubblico D.M. 01/08/1985.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che:
- Non esistono vincoli di uso civico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli storico artistici.
- con delibera CC n°30 del 27/04/2017 è stata approvata la variante n°29 al PRGC;
- con delibera CC n°11 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°30 al PRGC;
- con delibera CC n°13 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°31 al PRGC;
Tali strumenti urbanistici non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 28 Mappale 335 ha la seguente destinazione urbanistica:

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

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°6-2832 del 23/04/2001 e successive varianti e modifiche: AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Art. 21.
- Zonizzazione Acustica: CLASSE II, Aree ad uso prevalentemente residenziale.
- Vincoli di natura idrogeologica: CLASSE IIIa
- Vincoli di altra natura: Zona di notevole interesse pubblico D.M. 01/08/1985.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che:
- Non esistono vincoli di uso civico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli storico artistici.
- con delibera CC n°30 del 27/04/2017 è stata approvata la variante n°29 al PRGC;
- con delibera CC n°11 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°30 al PRGC;
- con delibera CC n°13 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°31 al PRGC;

Tali strumenti urbanistici non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In merito ai diritti demaniali, considerate le date degli atti di provenienza e la destinazione di fatto del fondo, occorrebbe valutare se ricorrono le condizioni di cui all'art. 31, commi 21 e 22, della legge 23.12.1998 n° 448, di seguito riportati:
21. In sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari.
22. La registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito.

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/11/2019 e successivamente il 19/02/2020 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.
Non esistono pratiche edilizie riguardanti il fondo e non esistono opere edili su di esso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai diritti demaniali, considerate le date degli atti di provenienza e la destinazione di fatto del fondo, occorrebbe valutare se ricorrono le condizioni di cui all'art. 31, commi 21 e 22, della legge 23.12.1998 n° 448, di seguito riportati:
21. In sede di revisione catastale, è data facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari.
22. La registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al comma 21 avvengono a titolo gratuito.

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/11/2019 e successivamente il 19/02/2020 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.
Non esistono pratiche edilizie riguardanti il fondo né opere edilizie insistenti su di esso.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO)

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile 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 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 330, Natura T-Terreno, Consistenza 67 centiare.
I dati attuali dell'immobile riportati sulla visura storica sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 330, Qualità Prato, Consistenza 00 67.
L'identificativo del pignoramento e quello finale della visura storica individuano il medesimo bene.
La stessa situazione risulta anche dalla Certificazione Notarile.

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

Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 133, 120, Strada Comunale Agrano Pratolungo, Particella 329 del Foglio 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Prato	67,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	0,00 m	

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

Totale superficie convenzionale:	**67,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**67,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/09/1975** al **26/04/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **27/04/1990** al **05/05/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **06/05/1992** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 330 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 67 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,29
Dal **15/12/1993** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 330 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 67 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,29

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
28	330				Prato	1	00 67 mq	0,24 €	0,29 €	

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

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al Catasto Terreni è correttamente intestato all'Impresa **** Omissis ****. Non vi sono criticità da segnalare.
La visura storica del Catasto Terreni e l'estratto di mappa sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

PRECISAZIONI

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

Occorre ancora esporre dei fatti riguardanti il presente fondo ed altri ad esso contigui, pure oggetto della presente procedura.
Nell'aprile 1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i due fondi separati dal sedime stradale della vecchia Strada Agrano Pratolungo identificati al Catasto Terreni Foglio 28 particelle 134 e 140. La Particella 134 è stata soppressa ed al suo posto sono state costituite tra l'altro le particelle 329, 330, 334, 335, 336. A maggior chiarimento si faccia riferimento all'estratto di mappa allegato.
Nel maggio 1990, con idoneo titolo abilitativo, l'impresa stessa edificava sul fondo 140 cinque casette a schiera.
Nel giugno 1991, in seguito ad accertamenti topografici, l'impresa segnalava al Comune di Omegna che il posizionamento reale di un tratto della vecchia strada Agrano Pratolungo era diverso rispetto alla rappresentazione catastale. Le porzioni di terreno interessate comprendevano evidentemente porzioni di terreno di proprietà dell'impresa. Conseguentemente, per regolarizzare la situazione, venivano presi accordi tra impresa e comune che sono contenuti nella delibera del Consiglio Comunale n°24 del

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

24/02/1992. Nella delibera, ottenuta dal sottoscritto presso il Comune di Omegna e allegata alla presente, sinteticamente e limitatamente al presente contesto, venivano presi i seguenti accordi:
- si autorizzava la permuta tra comune e impresa del vecchio tracciato col nuovo (quest'ultimo insistente su porzione della particella 134, oggi identificabile con la particella 329);
- si accettava la cessione da parte dell'impresa di altra porzione della particella 134 (oggi identificabile con la particella 330) per realizzare un nuovo parcheggio pubblico a ridosso della strada nuova; quest'ultimo appezzamento, destinato a prato, è attualmente regolarmente manutenuto e sfalciato al punto da non poterne fare distinzione;
- si dava adito alle attività di sdemanializzazione delle particelle catastali su cui insisteva il vecchio tracciato;
- le attività catastali necessarie sarebbero state a carico dell'impresa;
- venivano autorizzate le stipule degli atti notarili necessari.

Le attività catastali si concretizzarono con un primo frazionamento del maggio 1992 col quale si costituivano le particelle
- 328, poi frazionata a sua volta dall'impresa per scopi propri estranei al presente contesto,
- 329, relativa al nuovo tracciato stradale,
- 330, relativa al parcheggio pubblico,

Si precisa che la particella 328 è stata a sua volta soppressa in seguito a frazionamento del gennaio 1993 che ha originato le particelle 334, 335, 336 oggetto della presente procedura. Da informazioni raccolte per le vie brevi dal sottoscritto sembrerebbe che il secondo frazionamento sarebbe stato propedeutico ad assegnazioni di aree di giardino esclusive ai proprietari delle casette a schiera da effettuarsi solo successivamente alla permuta. Dette assegnazioni non avrebbero mai avuto ratifica attraverso atti notarili opponibili a terzi.
Qualche mese dopo questi fatti avveniva il decesso del titolare dell'impresa e, nel seguito, nulla venne ulteriormente compiuto. Per avere la certezza di ciò si è verificato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che le note delle iscrizioni e le trascrizioni contro l'impresa, successivamente ai frazionamenti, non avessero ad oggetto i beni in questione.
A discapito di quanto appena esposto, in sito si è invece riscontrato che le particelle 334 e 336 sono state delimitate con una recinzione in paletti infissi e rete metallica ed incluse nell'area pertinenziale delle cinque casette a schiera. La manutenzione dei fondi avverrebbe oggi a cura del proprietario dell'ultima casa a schiera, la più prossima ad essi. Si ritiene utile informare che la vendita dall'impresa al primo proprietario, a rogito del Dott. **** Omissis **** di Omegna relativo alla casa a schiera più prossima ai fondi 334 e 336, risale al 05/11/1991 ed è stato ottenuto presso l'archivio notarile di Verbania. Successivamente l'immobile è stato ancora alienato in data 19/09/2006 con atto a rogito della Dott.ssa **** Omissis **** di Borgomanero. Gli atti citati sono riportati in Allegato 4 - Titoli.
La particella 335 è l'area determinata dall'arretramento della recinzione delle case a schiera rispetto al ciglio stradale ed è stato oggetto di asfaltatura.
La particella 329 è diventata il sedime stradale pubblico corrispondente agli ultimi metri della vecchia strada comunale Agrano Pratolungo che si immette nella nuova. Infine la particella 330 (il fondo in oggetto), ove avrebbe dovuto realizzarsi il parcheggio pubblico, è rimasta parte integrante del prato confinante.
Non essendo direttamente coinvolto nella presente procedura, a mero titolo informativo, si specifica che il vecchio tracciato della strada oggetto della permuta di cui alla delibera è oggi rappresentato dai fondi censiti con le particelle 337-338-339 del Foglio 28. Di esse la 337 e la 339 sono pure comprese nella recinzione dell'area pertinenziale delle cinque case a schiera. La particella 338 fa invece parte dell'area determinata dall'arretramento della recinzione privata, così come la precedente 335.

PATTI

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

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1990 risulta quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Il presente fondo è oggetto dei contenuti della Delibera del Consiglio Comunale n°24 del 24/02/1992 precedentemente specificati.
Non si è a conoscenza di ulteriori patti.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo ha una superficie piana, uniforme e forma abbastanza irregolare. Il giorno del sopralluogo il prato era regolarmente sfalciato.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura della documentazione agli atti non risultano da segnalare servitù gravanti sull'immobile.
Sull'atto di provenienza del 27/04/1990 al proposito è riportato quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati ai sensi L.1766/27, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Omegna ha risposto in senso negativo ossia affermando che quanto di rilevanza in merito è annotato direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fondo è un prato privo di recinzioni e protezioni dalla strada o che lo distinguano dai confinanti con la medesima destinazione. Il giorno del sopralluogo il prato era regolarmente sfalciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno del sopralluogo il fondo era nella disponibilità del soggetto terzo che conduce il fondo attiguo ugualmente destinato a prato.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/04/1990** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOVANNI DECIANI	27/04/1990	79231	12245
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	22/05/1990	4331	3190
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/1993** al **03/07/2019**	**** Omissis ****	**SUBINGRESSO EREDI DI SOCIO DEFUNTO IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, AUMENTO DI CAPITALE A TITOLO ONEROSO IN CONTANTI, CESSIONI DI QUOTE, MODIFICHE AI PATTI SOCIALI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIANCARLO BERTOLI	15/12/1993	80868	12195
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	07/01/1994	190	147
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto del Dott. **** Omissis **** in data 27/04/1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i fondi censiti al Foglio 28 del Comune di Omegna, Particelle 134 e 140. Successivamente, nell'ambito di operazioni immobiliari meglio specificate nelle precisazioni, la particella 134 veniva frazionata originando, fra l'altro, il presente bene, identificato con la particella 330. Detto frazionamento, risalente al 1992, risulta anche dalle visure storiche del catasto Terreni riportate in Allegato 2 - Documenti catastali. In seguito a decesso del titolare, il 15/12/1993 l'Impresa **** Omissis **** con atto del Dott. **** Omissis **** mutava ragione sociale in Impresa **** Omissis ****. Nel contempo le parti si davano

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

atto che nel patrimonio della nuova società erano compresi anche i terreni del foglio 28 del Comune di Omegna tra i quali la presente Particella 330.
L'atto di compravendita in data 27/04/1990 e di subingresso eredi di socio defunto in società in accomandita semplice, aumento di capitale a titolo oneroso in contanti, cessioni di quote, modifiche ai patti sociali, in data 15/12/1993 sono riportati in Allegato 4, "titoli".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

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

- bolli: 59,00 €.

Sono state effettuate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto sul presente bene per ricercare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro onde accertare se vi fossero state ulteriori stipule successivamente alla delibera del Consiglio Comunale n°24 del 1992. Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato". Dalle ispezioni suddette e dall'estrazione delle relative note contro l'esecutata si deduce che:
- nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020, non vi sono ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.
- nel periodo successivo alla delibera e fino al 23/10/2020, non vi furono ulteriori sviluppi della procedura ivi prospettata.

NORMATIVA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 28 Mappale 330 ha la seguente destinazione urbanistica:
- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°6-2832 del 23/04/2001 e successive varianti e modifiche: AREE LIBERE INTERSTIZIALI - Art. 31.
- Zonizzazione Acustica: CLASSE II, Aree ad uso prevalentemente residenziale.
- Vincoli di natura idrogeologica: CLASSE I (in parte), CLASSE IIIa (in parte)
- Vincoli di altra natura: Zona di notevole interesse pubblico D.M. 01/08/1985.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che:
- Non esistono vincoli di uso civico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli storico artistici.
- con delibera CC n°30 del 27/04/2017 è stata approvata la variante n°29 al PRGC;
- con delibera CC n°11 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°30 al PRGC;
- con delibera CC n°13 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°31 al PRGC;
Tali strumenti urbanistici non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/11/2019 e successivamente il 19/02/2020 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.
Non esistono pratiche edilizie riguardanti il fondo né opere edili si di esso.

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

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile 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 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Pratolungo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

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

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 334, Natura T-Terreno, Consistenza 92 centiare.
I dati attuali dell'immobile riportati sulla visura storica sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 334, Qualità Prato, Consistenza 00 92.
L'identificativo del pignoramento e quello finale della visura storica individuano il medesimo bene.
La stessa situazione risulta anche dalla Certificazione Notarile.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Il creditore procedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 336, Natura T-Terreno, Consistenza 4 centiare.
I dati attuali dell'immobile riportati sulla visura storica sono:
Catasto Terreni: Foglio 28, Particella 336, Qualità Prato, Consistenza 00 04.
L'identificativo del pignoramento e quello finale della visura storica individuano il medesimo bene.
La stessa situazione risulta anche dalla Certificazione Notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

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° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 329 (nuovo sedime della Via Dei Pini), 335, 336, 337 del Foglio 28.
Si precisa ancora che il fondo confina, senza soluzione di continuità, con l'area occupata dall'ex sedime della strada vecchia Agrano Pratolungo (particella 337) e, aldilà di quest'ultima, con l'area pertinenziale esclusiva dell'unità immobiliare di terza proprietà inserita in un contesto di cinque case a schiera.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Al Catasto Terreni in confini sono, da Nord in senso orario: Particelle 334, 335, 339 del Foglio 28.
Si precisa ancora che il fondo confina, senza soluzione di continuità, con l'area occupata dall'ex sedime della strada vecchia Agrano Pratolungo (particella 339) e, aldilà di quest'ultima, con l'area pertinenziale esclusiva dell'unità immobiliare di terza proprietà inserita in un contesto di cinque case a schiera.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Prato	92,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**92,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

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

Superficie convenzionale complessiva:	**92,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Prato	4,00 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**4,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**4,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/09/1975** al **26/04/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **27/04/1990** al **05/05/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **06/05/1992** al **13/01/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 328 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 50 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,66
Dal **14/01/1993** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 334 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 92 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,40

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

Dal **15/12/1993** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 334 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 92 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,40

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/09/1975** al **26/04/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **27/04/1990** al **05/05/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 134 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 00 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,32
Dal **06/05/1992** al **13/01/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 328 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 50 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,66
Dal **14/01/1993** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 336 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,02
Dal **15/12/1993** al **10/10/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 28, Part. 336 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 04 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,02

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

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

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	334				Prato	1	00 92 mq	0,33 €	0,4 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al Catasto Terreni è correttamente intestato all'Impresa **** Omissis ****. Non vi sono criticità da segnalare.
La visura storica del Catasto Terreni, l'estratto di mappa e il rilievo sovrapposto alla mappa del Catasto Terreni sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

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
28	336				Prato	1	00 04 mq	0,01 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile al Catasto Terreni è correttamente intestato all'Impresa **** Omissis ****. Non vi sono criticità da segnalare.
La visura storica del Catasto Terreni, l'estratto di mappa e il rilievo sovrapposto alla mappa del Catasto Terreni sono riportati in Allegato 2, "documenti catastali".

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

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

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.
Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.
E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.
Da esso di evince:
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.
I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

Occorre ancora esporre dei fatti riguardanti il presente fondo ed altri ad esso contigui, pure oggetto della presente procedura.
Nell'aprile 1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i due fondi separati dal sedime stradale della vecchia Strada Agrano Pratolungo identificati al Catasto Terreni Foglio 28 particelle 134 e 140. La Particella 134 è stata soppressa ed al suo posto sono state costituite tra l'altro le particelle 329, 330, 334, 335, 336. A maggior chiarimento si faccia riferimento all'estratto di mappa allegato.
Nel maggio 1990, con idoneo titolo abilitativo, l'impresa stessa edificava sul fondo 140 cinque casette a schiera.
Nel giugno 1991, in seguito ad accertamenti topografici, l'impresa segnalava al Comune di Omegna che il posizionamento reale di un tratto della vecchia strada Agrano Pratolungo era diverso rispetto alla rappresentazione catastale. Le porzioni di terreno interessate comprendevano evidentemente porzioni di terreno di proprietà dell'impresa. Conseguentemente, per regolarizzare la situazione, venivano presi accordi tra impresa e comune che sono contenuti nella delibera del Consiglio Comunale n°24 del 24/02/1992. Nella delibera, ottenuta dal sottoscritto presso il Comune di Omegna e allegata alla presente, sinteticamente e limitatamente al presente contesto, venivano presi i seguenti accordi:
- si autorizzava la permuta tra comune e impresa del vecchio tracciato col nuovo (quest'ultimo insistente su porzione della particella 134, oggi identificabile con la particella 329);
- si accettava la cessione da parte dell'impresa di altra porzione della particella 134 (oggi identificabile con la particella 330) per realizzare un nuovo parcheggio pubblico a ridosso della strada nuova; quest'ultimo appezzamento, destinato a prato, è attualmente regolarmente manutenuto e sfalciato al punto da non poterne fare distinzione;
- si dava adito alle attività di sdemanializzazione delle particelle catastali su cui insisteva il vecchio tracciato;
- le attività catastali necessarie sarebbero state a carico dell'impresa;
- venivano autorizzate le stipule degli atti notarili necessari.
Le attività catastali si concretizzarono con un primo frazionamento del maggio 1992 col quale si costituivano le particelle
- 328, poi frazionata a sua volta dall'impresa per scopi propri estranei al presente contesto,
- 329, relativa al nuovo tracciato stradale,

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

- 330, relativa al parcheggio pubblico,

Si precisa che la particella 328 è stata a sua volta soppressa in seguito a frazionamento del gennaio 1993 che ha originato le particelle 334 (il fondo in oggetto), 335, 336. Da informazioni raccolte per le vie brevi dal sottoscritto sembrerebbe che il secondo frazionamento sarebbe stato propedeutico ad assegnazioni di aree di giardino esclusive ai proprietari delle casette a schiera da effettuarsi solo successivamente alla permuta. Dette assegnazioni non avrebbero mai avuto ratifica attraverso atti notarili opponibili a terzi.

Qualche mese dopo questi fatti avveniva il decesso del titolare dell'impresa e, nel seguito, nulla venne ulteriormente compiuto. Per avere la certezza di ciò si è verificato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che le note delle iscrizioni e le trascrizioni contro l'impresa, successivamente ai frazionamenti, non avessero ad oggetto i beni in questione.

A discapito di quanto appena esposto, in sito si è invece riscontrato che le particelle 334 (il fondo in oggetto) e 336 sono state delimitate con una recinzione in paletti infissi e rete metallica ed incluse nell'area pertinenziale delle cinque casette a schiera. La manutenzione dei fondi avverrebbe oggi a cura del proprietario dell'ultima casa a schiera, la più prossima ad essi. Si ritiene utile informare che la vendita dall'impresa al primo proprietario, a rogito del Dott. **** Omissis **** di Omegna relativo alla casa a schiera più prossima ai fondi 334 e 336, risale al 05/11/1991 ed è stato ottenuto presso l'archivio notarile di Verbania. Successivamente l'immobile è stato ancora alienato in data 19/09/2006 con atto a rogito della Dott.ssa **** Omissis **** di Borgomanero. Gli atti citati sono riportati in Allegato 4 - Titoli.

La particella 335 è l'area determinata dall'arretramento della recinzione delle case a schiera rispetto al ciglio stradale ed è stata oggetto di asfaltatura.

La particella 329 è diventata il sedime stradale pubblico corrispondente agli ultimi metri della vecchia strada comunale Agrano Pratolungo che si immette nella nuova. Infine la particella 330, ove avrebbe dovuto realizzarsi il parcheggio pubblico, è rimasta parte integrante del prato confinante.

Non essendo direttamente coinvolto nella presente procedura, a mero titolo informativo, si specifica che il vecchio tracciato della strada oggetto della permuta di cui alla delibera è oggi rappresentato dai fondi censiti con le particelle 337-338-339 del Foglio 28. Di esse la 337 e la 339 sono pure comprese nella recinzione dell'area pertinenziale delle cinque case a schiera. La particella 338 fa invece parte dell'area determinata dall'arretramento della recinzione privata, così come la precedente 335.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile che descrive la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

Il titolare dei diritti reali sul bene coincide con il soggetto esecutato.

E' stato richiesto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura del V.C.O. il Certificato di Iscrizione nella Sezione Ordinaria.

Da esso di evince:

- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- che non risulta iscritta nel registro delle imprese , per la posizione anagrafica in oggetto, alcuna procedura concorsuale in corso, ai sensi della normativa vigente in materia.

I documenti sono riportati in Allegato 6, "esecutato".

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dagli atti del fascicolo del presente procedimento, è la Società **** Omissis **** mandataria della Società **** Omissis ****. Il soggetto ricorrente per ingiunzione di pagamento è invece **** Omissis ****. Attraverso contratto di cessione di crediti il soggetto procedente ha acquistato pro-soluto tutti i crediti del creditore derivanti da contratti di mutuo, di apertura di credito o da finanziamenti erogati in altre forme tecniche concessi a persone fisiche e a persone giuridiche nel periodo compreso tra il 1971 e il 2016 e qualificati come attività finanziarie deteriorate. Tra i crediti oggetto di cessione rientra anche quello azionato nei

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

confronti dell'odierno esecutato. Detti passaggi risultano documentati nelle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare.

Occorre ancora esporre dei fatti riguardanti il presente fondo ed altri ad esso contigui, pure oggetto della presente procedura.
Nell'aprile 1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i due fondi separati dal sedime stradale della vecchia Strada Agrano Pratolungo identificati al Catasto Terreni Foglio 28 particelle 134 e 140. La Particella 134 è stata soppressa ed al suo posto sono state costituite tra l'altro le particelle 329, 330, 334, 335, 336. A maggior chiarimento si faccia riferimento all'estratto di mappa allegato.
Nel maggio 1990, con idoneo titolo abilitativo, l'impresa stessa edificava sul fondo 140 cinque casette a schiera.
Nel giugno 1991, in seguito ad accertamenti topografici, l'impresa segnalava al Comune di Omegna che il posizionamento reale di un tratto della vecchia strada Agrano Pratolungo era diverso rispetto alla rappresentazione catastale. Le porzioni di terreno interessate comprendevano evidentemente porzioni di terreno di proprietà dell'impresa. Conseguentemente, per regolarizzare la situazione, venivano presi accordi tra impresa e comune che sono contenuti nella delibera del Consiglio Comunale n°24 del 24/02/1992. Nella delibera, ottenuta dal sottoscritto presso il Comune di Omegna e allegata alla presente, sinteticamente e limitatamente al presente contesto, venivano presi i seguenti accordi:
- si autorizzava la permuta tra comune e impresa del vecchio tracciato col nuovo (quest'ultimo insistente su porzione della particella 134, oggi identificabile con la particella 329);
- si accettava la cessione da parte dell'impresa di altra porzione della particella 134 (oggi identificabile con la particella 330) per realizzare un nuovo parcheggio pubblico a ridosso della strada nuova; quest'ultimo appezzamento, destinato a prato, è attualmente regolarmente manutenuto e sfalciato al punto da non poterne fare distinzione;
- si dava adito alle attività di sdemanializzazione delle particelle catastali su cui insisteva il vecchio tracciato;
- le attività catastali necessarie sarebbero state a carico dell'impresa;
- venivano autorizzate le stipule degli atti notarili necessari.

Le attività catastali si concretizzarono con un primo frazionamento del maggio 1992 col quale si costituivano le particelle
- 328, poi frazionata a sua volta dall'impresa per scopi propri estranei al presente contesto,
- 329, relativa al nuovo tracciato stradale,
- 330, relativa al parcheggio pubblico,

Si precisa che la particella 328 è stata a sua volta soppressa in seguito a frazionamento del gennaio 1993 che ha originato le particelle 334, 335, 336 (il fondo in oggetto). Da informazioni raccolte per le vie brevi dal sottoscritto sembrerebbe che il secondo frazionamento sarebbe stato propedeutico ad assegnazioni di aree di giardino esclusive ai proprietari delle casette a schiera da effettuarsi solo successivamente alla permuta. Dette assegnazioni non avrebbero mai avuto ratifica attraverso atti notarili opponibili a terzi.
Qualche mese dopo questi fatti avveniva il decesso del titolare dell'impresa e, nel seguito, nulla venne ulteriormente compiuto. Per avere la certezza di ciò si è verificato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, che le note delle iscrizioni e le trascrizioni contro l'impresa, successivamente ai frazionamenti, non avessero ad oggetto i beni in questione.
A discapito di quanto appena esposto, in sito si è invece riscontrato che le particelle 334 e 336 (il fondo in oggetto) sono state delimitate con una recinzione in paletti infissi e rete metallica ed incluse nell'area pertinenziale delle cinque casette a schiera. La manutenzione dei fondi avverrebbe oggi a cura del proprietario dell'ultima casa a schiera, la più prossima ad essi. Si ritiene utile informare che la vendita dall'impresa al primo proprietario, a rogito del Dott. **** Omissis **** di Omegna relativo alla casa a schiera più prossima ai fondi 334 e 336, risale al 05/11/1991 ed è stato ottenuto presso l'archivio notarile di Verbania. Successivamente l'immobile è stato ancora alienato in data 19/09/2006 con atto a rogito della Dott.ssa **** Omissis **** di Borgomanero. Gli atti citati sono riportati in Allegato 4 - Titoli.

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

La particella 335 è l'area determinata dall'arretramento della recinzione delle case a schiera rispetto al ciglio stradale ed è stata oggetto di asfaltatura.
La particella 329 è diventata il sedime stradale pubblico corrispondente agli ultimi metri della vecchia strada comunale Agrano Pratolungo che si immette nella nuova. Infine la particella 330, ove avrebbe dovuto realizzarsi il parcheggio pubblico, è rimasta parte integrante del prato confinante.
Non essendo direttamente coinvolto nella presente procedura, a mero titolo informativo, si specifica che il vecchio tracciato della strada oggetto della permuta di cui alla delibera è oggi rappresentato dai fondi censiti con le particelle 337-338-339 del Foglio 28. Di esse la 337 e la 339 sono pure comprese nella recinzione dell'area pertinenziale delle cinque case a schiera. La particella 338 fa invece parte dell'area determinata dall'arretramento della recinzione privata, così come la precedente 335.

PATTI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1990 risulta quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Non si è a conoscenza di ulteriori patti.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 1990 risulta quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Non si è a conoscenza di ulteriori patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Il fondo ha una superficie piana e uniforme. La recinzione in rete metallica ed il cancello di accesso dalla Via Dei Pini sono in condizioni discrete. In occasione del sopralluogo la siepe a ridosso della recinzione era potata ed il prato era regolarmente sfalciato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Il fondo ha una superficie piana e uniforme. La recinzione in rete metallica è in condizioni discrete. In occasione del sopralluogo la siepe a ridosso della recinzione era potata ed il prato era regolarmente sfalciato.

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

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Dalla lettura della documentazione agli atti non risultano da segnalare servitù gravanti sull'immobile.
Sull'atto di provenienza del 27/04/1990 al proposito è riportato quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Dai sopralluoghi effettuati, le verifiche e i confronti tra gli elaborati planimetrici e le mappe catastali si deduce quanto segue.
La planimetria allegata all'atto di compravendita dell'unità immobiliare più prossima al fondo in oggetto, del Notaio **** Omissis **** in data 05/11/1991, mostra che esiste un'area bene comune non censibile (subalterno 1) destinata a corridoio a cielo aperto che, lungo il lato Nord della proprietà, si spinge fino al confine col sedime della vecchia strada Agrano Pratolungo. Si rammenta che detto sedime sarebbe stato oggetto di permuta, deliberata dal Consiglio Comunale di Omegna, che non venne mai perfezionata con atti notarili.
Facendo riferimento al rilievo riportato in allegato, l'armadietto dei contatori del gas metano delle cinque case a schiera sarebbe installato sulla particella 337 (ex sedime strada vecchia) e nel sottosuolo dell'angolo Nord Ovest del presente fondo, in base alle informazioni raccolte in sito, passerebbero le tubazioni che servono le diverse utenze.

In sede di sopralluogo le chiavi della serratura del cancello pedonale e carraio erano in possesso del proprietario della casa a schiera più vicina al fondo che di fatto esercita il diritto di passaggio carraio e pedonale sul presente fondo per raggiungere il proprio.

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati ai sensi L.1766/27, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Omegna ha risposto in senso negativo ossia affermando che quanto di rilevanza in merito è annotato direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Dalla lettura della documentazione agli atti non risultano da segnalare servitù gravanti sull'immobile.
Sull'atto di provenienza del 27/04/1990 al proposito è riportato quanto segue.
La consistenza oggetto di questo atto è venduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti, e cioè con la immissione della parte acquirente in pieno luogo e stato della parte venditrice.
Facendo riferimento al rilievo riportato in allegato ed alle informazioni raccolte in sito attraverso le vie brevi, sotto il sedime del presente fondo sarebbe posato un tratto della condotta idrica che alimenta la piccola fontanella presente nel prato all'interno della recinzione.

Alla domanda formulata per iscritto circa l'esistenza di usi civici sugli immobili pignorati ai sensi L.1766/27, il responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Omegna ha risposto in senso negativo ossia affermando che quanto di rilevanza in merito è annotato direttamente sul Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato in Allegato 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Il fondo ha una superficie piana, uniforme e inerbita.
La recinzione lungo le due pubbliche vie con cui confina è in rete metallica plastificata. A ridosso della recinzione è stata messa a dimora una siepe in lauro ceraso. La recinzione lungo la Via Dei Pini è interrotta da un esile cancello in elementi tubolari di ferro e rete metallica tinteggiato grigio ferromicaceo. I montanti sono costituiti da traversine ferroviarie in legno sulle quali sono infisse le cerniere.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Il fondo ha una superficie piana, uniforme e inerbita.
La recinzione lungo la via Pratolungo è in rete metallica plastificata. A ridosso della recinzione è stata messa a dimora una siepe in lauro ceraso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Il giorno del sopralluogo il fondo era libero da beni mobili e nella disponibilità del proprietario della casa a schiera più prossima ad esso che ne esegue la manutenzione.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

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

Il giorno del sopralluogo il fondo era libero da beni mobili e nella disponibilità del proprietario della casa a schiera più prossima ad esso che ne esegue la manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/04/1990** al **14/12/1993**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOVANNI DECIANI	27/04/1990	79231	12245
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	22/05/1990	4331	3190
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/1993** al **03/07/2019**	**** Omissis ****	**SUBINGRESSO EREDI DI SOCIO DEFUNTO IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, AUMENTO DI CAPITALE A TITOLO ONEROSO IN CONTANTI, CESSIONI DI QUOTE, MODIFICHE AI PATTI SOCIALI**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIANCARLO BERTOLI	15/12/1993	80868	12195
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERBANIA	07/01/1994	190	147
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Con atto del Dott. **** Omissis **** in data 27/04/1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i fondi censiti al Foglio 28 del Comune di Omegna, Particelle 134 e 140. Successivamente, nell'ambito di operazioni immobiliari meglio specificate nelle precisazioni, la particella 134 veniva frazionata originando, fra l'altro, la particella 328. Detta particella veniva successivamente frazionata originando il presente bene, identificato con la particella 334. Il primo frazionamento, risalente al 1992, ed il secondo, del 1993, risultano anche dalla visura storica del catasto Terreni riportato in Allegato 2 - Documenti catastali. In seguito a decesso del titolare, il 15/12/1993 l'Impresa **** Omissis **** con atto del Dott. **** Omissis **** mutava ragione sociale in Impresa **** Omissis ****. Nel contempo le parti si davano atto che nel patrimonio della nuova società erano compresi anche i terreni del foglio 28 del Comune di Omegna tra i quali la presente Particella 334.
L'atto di compravendita in data 27/04/1990 e di subingresso eredi di socio defunto in società in accomandita semplice, aumento di capitale a titolo oneroso in contanti, cessioni di quote, modifiche ai patti sociali, in data 15/12/1993 sono riportati in Allegato 4, "titoli".

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 27/04/1990 al 14/12/1993</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>GIOVANNI DECIANI</td><td>27/04/1990</td><td>79231</td><td>12245</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>22/05/1990</td><td>4331</td><td>3190</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="11">Dal 15/12/1993 al 03/07/2019</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">SUBINGRESSO EREDI DI SOCIO DEFUNTO IN SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE, AUMENTO DI CAPITALE A TITOLO ONEROSO IN CONTANTI, CESSIONI DI QUOTE, MODIFICHE AI PATTI SOCIALI</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>GIANCARLO BERTOLI</td><td>15/12/1993</td><td>80868</td><td>12195</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERBANIA</td><td>07/01/1994</td><td>190</td><td>147</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Con atto del Dott. **** Omissis **** in data 27/04/1990 l'Impresa **** Omissis **** acquistava i fondi censiti al Foglio 28 del Comune di Omegna, Particelle 134 e 140. Successivamente, nell'ambito di operazioni immobiliari meglio specificate nelle precisazioni, la particella 134 veniva frazionata originando, fra l'altro, la particella 328. Detta particella veniva successivamente frazionata originando il presente bene, identificato con la particella 336. Il primo frazionamento, risalente al 1992, ed il secondo, del 1993, risultano anche dalla visura storica del catasto Terreni riportato in Allegato 2 - Documenti catastali. In seguito a decesso del titolare, il 15/12/1993 l'Impresa **** Omissis **** con atto del Dott. **** Omissis **** mutava ragione sociale in Impresa **** Omissis ****. Nel contempo le parti si davano atto che nel patrimonio della nuova società erano compresi anche i terreni del foglio 28 del Comune di Omegna tra i quali la presente Particella 336.
L'atto di compravendita in data 27/04/1990 e di subingresso eredi di socio defunto in società in accomandita semplice, aumento di capitale a titolo oneroso in contanti, cessioni di quote, modifiche ai patti sociali, in data 15/12/1993 sono riportati in Allegato 4, "titoli".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Oneri di cancellazione

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

Sono state effettuate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto sul presente bene per ricercare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro onde accertare se vi fossero state ulteriori stipule successivamente alla delibera del Consiglio Comunale n°24 del 1992. Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato". Dalle ispezioni suddette e dall'estrazione delle relative note contro l'esecutata si deduce che:
- nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020, non vi sono ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.
- nel periodo successivo alla delibera e fino al 23/10/2020, non vi furono ulteriori sviluppi della procedura ivi prospettata.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 23/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a VERBANIA il 04/12/2017
  Reg. gen. 12856 - Reg. part. 1541
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

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

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a VERBANIA il 03/07/2019
  Reg. gen. 7050 - Reg. part. 5605
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

Sono state effettuate ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto sul presente bene per ricercare l'esistenza di trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro onde accertare se vi fossero state ulteriori stipule successivamente alla delibera del Consiglio Comunale n°24 del 1992. Le ispezioni sono riportate in Allegato 6 "esecutato". Dalle ispezioni suddette e dall'estrazione delle relative note contro l'esecutata si deduce che:
- nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento e fino al 23/10/2020, non vi sono ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.
- nel periodo successivo alla delibera e fino al 23/10/2020, non vi furono ulteriori sviluppi della procedura ivi prospettata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 28 Mappale 334 ha la seguente destinazione urbanistica:
- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°6-2832 del 23/04/2001 e successive varianti e modifiche: AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Art. 21.
- Zonizzazione Acustica: CLASSE II, Aree ad uso prevalentemente residenziale.
- Vincoli di natura idrogeologica: CLASSE I (in parte), CLASSE IIIa (in parte)

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

- Vincoli di altra natura: Zona di notevole interesse pubblico D.M. 01/08/1985.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che:
- Non esistono vincoli di uso civico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli storico artistici.
- con delibera CC n°30 del 27/04/2017 è stata approvata la variante n°29 al PRGC;
- con delibera CC n°11 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°30 al PRGC;
- con delibera CC n°13 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°31 al PRGC;
Tali strumenti urbanistici non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

NORMATIVA URBANISTICA - L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 28 Mappale 336 ha la seguente destinazione urbanistica:
- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°6-2832 del 23/04/2001 e successive varianti e modifiche: AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Art. 21.
- Zonizzazione Acustica: CLASSE II, Aree ad uso prevalentemente residenziale.
- Vincoli di natura idrogeologica: CLASSE IIIa
- Vincoli di altra natura: Zona di notevole interesse pubblico D.M. 01/08/1985.

In merito alle domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente dichiarando che:
- Non esistono vincoli di uso civico, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, vincoli storico artistici.
- con delibera CC n°30 del 27/04/2017 è stata approvata la variante n°29 al PRGC;
- con delibera CC n°11 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°30 al PRGC;
- con delibera CC n°13 del 22/03/2019 è stata approvata la variante n°31 al PRGC;
Tali strumenti urbanistici non hanno influito sulla destinazione e sulla capacità edificatoria dell'immobile di cui all'oggetto.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in Allegato 5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/11/2019 e successivamente il 19/02/2020 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

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

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.

Non esistono pratiche edilizie riguardanti il fondo ma è stata realizzata una recinzione in rete metallica plastificata lungo il perimetro a confine con le strada pubblica. In merito alla realizzazione della recinzione, trattandosi di opera di modesto corpo e altezza, essa è generalmente assoggettabile al solo regime della Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, S.C.I.A. (in tal senso: Cons. Stato, IV, 3 maggio 2011, n. 2621) laddove essa non superi in concreto la soglia della trasformazione urbanistico-edilizia. Pertanto, l'opera eseguita in assenza di titolo edilizio potrà essere sanata con la presentazione di una S.C.I.A. La sanzione minima prevista in tali casi dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 è di 516,00 €.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data 21/10/2019 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo.
Il giorno 12/11/2019 e successivamente il 19/02/2020 venne resa disponibile alla consultazione, presso il comune, la documentazione d'archivio ed informatica reperita dal personale tecnico impiegato.

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

Non esistono pratiche edilizie riguardanti il fondo ma è stata realizzata una recinzione in rete metallica plastificata lungo il perimetro a confine con le strada pubblica. In merito alla realizzazione della recinzione, trattandosi di opera di modesto corpo e altezza, essa è generalmente assoggettabile al solo regime della Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, S.C.I.A. (in tal senso: Cons. Stato, IV, 3 maggio 2011, n. 2621) laddove essa non superi in concreto la soglia della trasformazione urbanistico-edilizia. Pertanto, l'opera eseguita in assenza di titolo edilizio potrà essere sanata con la presentazione di una S.C.I.A. La sanzione minima prevista in tali casi dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 è di 516,00 €. Le spese tecniche e la sanzione possono ritenersi comprese nelle somme individuate per la Particella 334 compresa nel presente lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA DEI PINI (EX STRADA VECCHIA AGRANO PRATOLUNGO) ANGOLO VIA PRATOLUNGO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA PRATOLUNGO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile 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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Esaminate le caratteristiche dei beni facenti parte della procedura, il sottoscritto ha potuto constatare che:
- la loro destinazione d'uso è estremamente diversificata comprendendo residenze, autorimesse, terreni agricoli, sedimi stradali, aree sistemate a giardino;
- la loro ubicazione è molto varia, avendosi immobili nel Comune di Nebbiuno (NO) e di Omegna (VB);
- all'interno del medesimo Comune di Omegna si hanno località decisamente distanti: il centro storico (visa De Amicis), la frazione Cireggio (via Mozzalina), la frazione Agrano (Via Pratolungo).

In conseguenza dei precedenti elementi di eterogeneità, per favorire la vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i cespiti in alcuni lotti raggruppandoli secondo un criterio che tenesse in considerazione i seguenti aspetti:
- la loro destinazione d'uso,
- di conseguenza la loro capacità di suscitare l'interesse all'acquisto da parte di determinate categorie di soggetti,
- la localizzazione geografica,
- l'esigenza di minimizzare le spese a carico della procedura in seguito alla formazione dei lotti
- il sussistere di requisiti di autonomia funzionale ed impiantistica.

La sintesi del processo di valutazione secondo i criteri sopra enunciati ha portato alla formazione dei sette lotti così composti:
- 1) Appartamento indipendente in Comune di Nebbiuno al piano primo;
- 2) Appartamento indipendente in Comune di Nebbiuno al piano secondo;
- 3) Autorimessa indipendente in Comune di Omegna, via De Amicis, al piano terreno;
- 4) Autorimessa in contesto condominiale in Comune di Omegna, via Mozzalina, al piano interrato;
- 5) Porzioni di sedime stradale e fascia di arretramento dalla strada in comune di Omegna, Località Agrano;
- 6) Porzione di prato in comune di Omegna, Località Agrano;
- 7) Porzioni di aree contigue destinate a giardino pertinenziale in comune di Omegna, Località Agrano;

La suddivisione in lotti sopra prospettata risulta possibile senza comportare, a carico della procedura, la necessità di eseguire opere o di sostenere oneri ulteriori a quelli già palesati in perizia a causa di altre problematiche.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 1
  Piccolo appartamento al piano primo di edificio di ringhiera nel centro storico della Frazione Fosseno del Comune di Nebbiuno. Con ingresso direttamente dal balcone esclusivo, esso comprende soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio-lavanderia, camera e bagno accessibile unicamente dal balcone. Basandosi su una tipologia di impianto simulata in quanto assente, la classe energetica è G. L'accesso al balcone esclusivo è possibile dalla corte comune al piano terra, unicamente attraverso una scala comune, interna ad edificio di altrui proprietà, e attraverso il balcone contiguo dell'unità immobiliare confinante. La corte comune, a sua volta, confina con un fondo di proprietà comune: per raggiungere il vicino e molto stretto Vicolo Del Popolo occorre transitare anche su questo. La larghezza minima è di circa 1,60 m: in estrema sintesi, l'appartamento non è raggiungibile direttamente in automobile se non di minime dimensioni, ritenendosi troppo stretta la pubblica via di accesso. A poche decine di metri è presente un

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

parcheggio pubblico. L'immobile si trova nel pieno del centro storico. La Strada Provinciale dell'Alto Vergante e il centro di Nebbiuno sono distanti circa 2 km. Sono qui presenti, oltre alla scuola e asili nido diverse attività artigianali e commerciali quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca e il mercato settimanale. Sono poi presenti sul territorio comunale aree ludiche quali il parco giochi, per bambini ed aree sportive come il campo da calcio e la piscina comunale. La porzione di territorio circostante il centro storico è moderatamente edificata e il territorio risulta ad uso agricolo o boschivo a monte mentre vi sono prati ed edifici isolati mono e bifamiliari a valle. Ambita meta turistica per il trekking, la mountain bike o la semplice villeggiatura, Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti, ed è posta su un territorio che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare. Il suo territorio è di tipo collinare, con ampie distese boschive e gode di una posizione per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore. La frazione Fosseno è posta nella parte alta del paese. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 164, Sub. 5, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 164, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.000,00
Nel caso specifico, si è verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi a quello in oggetto. Per la determinazione del valore di mercato il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Nebbiuno.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari: 60'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 36,67 %
- Valore di stima 22'000,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 148,22 €)
Categoria catastale A/4:
- prima casa: 148,22 € x 1,05 x 110 = € 17'119,41

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

- non prima casa: 148,22 € x 1,05 x 120 = € 18'675,72.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 1	59,64 mq	368,88 €/mq	€ 22.000,00	100,00%	€ 22.000,00
				Valore di stima:	€ 22.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 2
Piccolo appartamento al piano secondo di edificio di ringhiera nel centro storico della Frazione Fosseno del Comune di Nebbiuno. Dal Balcone esclusivo si gode della vista sul Lago Maggiore e sulle Alpi. Con ingresso direttamente dal balcone esclusivo, esso comprende soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno accessibile direttamente dal soggiorno. Basandosi su una tipologia di impianto simulata in quanto assente, la classe energetica è G. L'accesso al balcone esclusivo è possibile dalla corte comune al piano terra, unicamente attraverso una scala comune, interna ad edificio di altrui proprietà, e attraverso il balcone contiguo dell'unità immobiliare confinante. La corte comune, a sua volta, confina con un fondo di proprietà comune: per raggiungere il vicino e molto stretto Vicolo Del Popolo occorre transitare anche su questo. La larghezza minima è di circa 1,60 m: in estrema sintesi, l'appartamento non è raggiungibile direttamente in automobile se non di minime dimensioni, ritenendosi troppo stretta la pubblica via di accesso. A poche decine di metri è presente un parcheggio pubblico. L'immobile si trova nel pieno del centro storico. La Strada Provinciale dell'Alto Vergante e il centro di Nebbiuno sono distanti circa 2 km. Sono qui presenti, oltre alla scuola e asili nido diverse attività artigianali e commerciali quali la farmacia, l'ufficio postale, la biblioteca e il mercato settimanale. Sono poi presenti sul territorio comunale aree ludiche quali il parco giochi, per bambini ed aree sportive come il campo da calcio e la piscina comunale. La porzione di territorio circostante il centro storico è moderatamente edificata e il territorio risulta ad uso agricolo o boschivo a monte mentre vi sono prati ed edifici isolati mono e bifamiliari a valle. Ambita meta turistica per il trekking, la mountain bike o la semplice villeggiatura, Nebbiuno conta circa 1.900 abitanti, ed è posta su un territorio che si sviluppa tra 250 e 920 m sul livello del mare. Il suo territorio è di tipo collinare, con ampie distese boschive e gode di una posizione per cui il clima è influenzato dalla presenza del vicino Lago Maggiore. La frazione Fosseno è posta nella parte alta del paese. Dal luogo dove sorge la costruzione sono raggiungibili Arona e Borgomanero, e l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 164, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 164, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.000,00
Nel caso specifico, si è verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi a quello in oggetto. Per la determinazione del valore di mercato il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

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

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Nebbiuno.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari: 63'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 42,857 %
- Valore di stima 27'000,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 148,22 €)

Categoria catastale A/4:
- prima casa: 127,05 € x 1,05 x 110 = € 14'674,28
- non prima casa: 127,05 € x 1,05 x 120 = € 16'008,30.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Nebbiuno (NO) - Vicolo Del popolo n°16, piano 2	59,43 mq	454,32 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 27.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via De Amicis n°38, piano terreno

  Ampia autorimessa al piano terreno di edificio plurifamiliare di due piani fuori terra nel centro del Comune di Omegna (VB). L'accesso carraio alla zona autorimesse avviene attraverso un androne che collega alla Via De Amicis. La larghezza minima per l'accesso veicolare è attorno ai

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

2,20 m. La sua costruzione è avvenuta anteriormente al 01/09/1967 e più recentemente è stato oggetto di ristrutturazione edilizia. Collocato nella zona centrale di Omegna, gode di una posizione di assoluto rilievo sia per quanto attiene la viabilità che per la disponibilità di servizi. L'immobile è ubicato a brevissima distanza dalla Strada Provinciale n°229 del Lago d'Orta, lungo la quale sono presenti diverse attività produttive ed esercizi pubblici. Grazie alla strada provinciale sono comodamente raggiungibili l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano, tutti i comuni lungo il litorale del Lago d'Orta e Novara. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 451, Sub. 16, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 451, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.000,01
Nel caso specifico, si è verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi a quello in oggetto. Per la determinazione del valore di mercato il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari: 35'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 88,57 %
- Valore di stima 31'000,00 €

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

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 125,91 €)
Categoria catastale C/6:
- prima casa: 125,91 € x 1,05 x 110 = € 14'542,61
- non prima casa: 125,91 € x 1,05 x 120 = € 15'864,66.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Omegna (VB) - Via De Amicis n°38, piano terreno	53,19 mq	582,82 €/mq	€ 31.000,01	100,00%	€ 31.000,01
				Valore di stima:	€ 31.000,01

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Omegna (VB) - Via Mozzalina n°43b, piano interrato
Autorimessa al piano interrato di edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna (VB). Dalla via Mozzalina, attraverso un cancello carraio opportunamente arretrato rispetto al sedime stradale, si accede all'area cortilizia dell'edificio. Da qui poi, una rampa in lieve curva conduce al corsello di manovra in fondo al quale, senza necessità di cambi di direzione, c'è l'ingresso all'autorimessa. La larghezza minima per l'accesso veicolare è attorno ai 2,10 m. La sua costruzione è avvenuta all'inizio degli anni '90. Collocato ai margini settentrionali del centro abitato, si trova in una zona pianeggiante in cui vi è un'alternanza di edifici e prati mentre, ancora più lontano, si estendono i boschi dei monti che contornano la città. L'autorimessa dista circa un chilometro e mezzo dal centro di Omegna e gode di un'ottima posizione sia per quanto attiene la viabilità che per la disponibilità di servizi. Dalla Via Mozzalina si può raggiungere in breve la Strada Provinciale n°229 del Lago d'Orta, lungo la quale sono presenti diverse attività produttive ed esercizi pubblici. Grazie alla strada provinciale sono comodamente raggiungibili l'Autostrada A26 dei Trafori verso la Val d'Ossola o Milano, tutti i comuni lungo il litorale del Lago d'Orta e Novara. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1311, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1311, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.500,01
Nel caso specifico, si è verificato che esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi a quello in oggetto. Per la determinazione del valore di mercato il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

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

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza o meno a parcheggi,
- presenza o meno di servizi pubblici e non (trasporti, negozi, verde pubblico)

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- età,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esistenza concreta di interventi manutentivi e/o di riparazione indispensabili,
- esposizione solare,
- vista offerta agli utenti,
- estetica,
- stato di manutenzione e di conservazione degli impianti,
- distribuzione interna e dimensioni dei locali,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari: 10'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 85,00 %
- Valore di stima 8'500,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 35,22 €)

Categoria catastale C/6:
- prima casa: 35,22 € x 1,05 x 110 = € 4'067,91
- non prima casa: 35,22 € x 1,05 x 120 = € 4'437,72.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Omegna (VB) - Via Mozzalina n°43b, piano interrato	13,76 mq	617,73 €/mq	€ 8.500,01	100,00%	€ 8.500,01
				Valore di stima:	€ 8.500,01

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) Terreno adibito a sedime stradale nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso confina direttamente con la strada Comunale Agrano Pratolungo, provvista nel tratto in oggetto di illuminazione pubblica, e gode della immediata vicinanza a reti e sottoservizi quali acquedotto, linea elettrica, fognatura. La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura

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

pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 329, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 700,02
Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona. Vero è infatti, che si potrebbero verificare casi di venditori particolarmente bisognosi di alienare un bene, con un elevato decadimento dei prezzi, ovvero di acquirenti particolarmente interessati per cui si osserverebbe una crescita dei prezzi stessi.
Altro riferimento per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, generalmente utilizzata per gli espropri.

Nel caso specifico, si verifica una situazione atipica, essendovi una destinazione catastale a prato, ma trattandosi di terreno arido, per la maggior parte sterrato, utilizzato di fatto come di strada pubblica. Nel caso di specie si è già chiarito che il fondo è stato oggetto di delibera con cui si autorizzava la sua permuta con un terreno sedime stradale di proprietà del demanio. A giudizio dello scrivente, proprio questo elemento rappresenta motivo per un notevole discostamento del valore del fondo dall'usuale valore di mercato, essendo rilevante la proprietà del fondo in oggetto per la regolarizzazione della situazione in essere e il perfezionamento della permuta.
Effettivamente, si è verificato che per i terreni agricoli nella zona esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari (destinazione catastale): 350,00 €.
- Coefficiente di correzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 200,00% .
- Valore di stima 700,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,30 €)
Terreno agricolo:
- 0,30 € x 1,25 x 90 = € 33,75

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Pratolungo
Terreno destinato a fascia di arretramento rispetto alla carreggiata stradale ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. La superficie è asfaltata e correntemente utilizzata come parcheggio. Il fondo è adiacente alla recinzione che delimita la proprietà privata di un complesso di cinque case a schiera e che racchiude altro terreno oggetto della presente procedura. Lungo la via Pratolungo sono presenti l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la linea elettrica, la fognatura. La sua esposizione solare è molto buona.

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

Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. La forma geometrica è trapezia, molto allungata in direzione parallela alla strada. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 335, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270,00
Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona. Vero è infatti, che si potrebbero verificare casi di venditori particolarmente bisognosi di alienare un bene, con un elevato decadimento dei prezzi, ovvero di acquirenti particolarmente interessati per cui si osserverebbe una crescita dei prezzi stessi.
Altro riferimento per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, generalmente utilizzata per gli espropri.

Nel caso specifico, si verifica una situazione atipica, essendovi una destinazione catastale a prato, ma trattandosi di fondo asfaltato, utilizzato di fatto come fascia di arretramento da una strada pubblica. Nel caso di specie si è già chiarito che il fondo è stato oggetto di delibera con cui si autorizzava la sua cessione al comune nell'ambito di una operazione più ampia di permuta.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari (secondo la destinazione catastale): 270,00 €.
- Coefficiente di correzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 100,00% .
- Valore di stima 270,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,20 €)
Terreno agricolo:
- 0,20 € x 1,25 x 90 = € 22,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo)	83,00 mq	8,43 €/mq	€ 700,02	100,00%	€ 700,02
Bene N° 8 - Terreno Omegna (VB) - Via Pratolungo	54,00 mq	5,00 €/mq	€ 270,00	100,00%	€ 270,00

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:	€ 970,02

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo
  Terreno destinato a prato nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso confina direttamente con la vecchia strada comunale Agrano Pratolungo (oggi Via Dei Pini) e la strada Comunale Agrano Pratolungo provvista nel tratto in oggetto di illuminazione pubblica. Il fondo gode della immediata vicinanza a reti e sottoservizi quali acquedotto, linea elettrica, fognatura. La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. La sagoma geometrica è piuttosto irregolare: trattasi di una foggia pressoché rettangolare e tozza, con un angolo smussato in corrispondenza della confluenza tra le due strade con cui confina e con un'appendice triangolare che spicca dall'angolo opposto al precedente. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 330, Qualità Prato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 300,00
  Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona. Vero è infatti, che si potrebbero verificare casi di venditori particolarmente bisognosi di alienare un bene, con un elevato decadimento dei prezzi, ovvero di acquirenti particolarmente interessati per cui si osserverebbe una crescita dei prezzi stessi.
  Altro riferimento per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, generalmente utilizzata per gli espropri.

  Nel caso di specie si è già specificato che il fondo è stato oggetto di delibera del 1992 con cui questo avrebbe dovuto
  essere ceduto al comune per la realizzazione di un'area di parcheggio pubblico ma che tutto ciò non si è mai concretizzato con trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Va pure considerato che l'atto di acquisto del terreno risale al 27/04/1990 e che oggi qualcuno si occupa regolarmente della sua conservazione esercitandone il possesso.
  Effettivamente, si è verificato che per i terreni agricoli nella zona esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi, il criterio adottato è quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto, oltre a quanto

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

sopra:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza di strade;
- presenza di sottoservizi cui è possibile allacciarsi (in particolare acqua potabile ed elettricità);
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esposizione solare,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari: 300,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 100,00% .
- Valore di stima 300,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,24 €)
Terreno agricolo:
- 0,24 € x 1,25 x 90 = € 27,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo	67,00 mq	4,48 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
				Valore di stima:	€ 300,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo
Terreno destinato a giardino piantumato nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso è compreso nella recinzione che delimita anche una porzione dell'ex sedime della strada vecchia Agrano Pratolungo e le aree pertinenziali comuni ed esclusive di un complesso di cinque case a schiera. Lungo la via Pratolungo sono presenti l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la linea elettrica, la fognatura. Lungo il confine con la Via Dei Pini è presente un cancello pedonale e carraio che consente accesso indipendente al fondo. La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di

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

confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. La forma geometrica è pressoché triangolare. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 334, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.600,01
Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona. Vero è infatti, che si potrebbero verificare casi di venditori particolarmente bisognosi di alienare un bene, con un elevato decadimento dei prezzi, ovvero di acquirenti particolarmente interessati per cui si osserverebbe una crescita dei prezzi stessi.

Va considerato che l'atto di acquisto del terreno risale al 27/04/1990, che le vendite delle unità immobiliari residenziali si completò negli anni 90 del secolo scorso e che da allora ad oggi pare che qualcuno si sia occupato della sua manutenzione esercitandone il possesso.
Effettivamente, si è verificato che nella zona esiste un mercato attivo per la presente tipologia di beni e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi. Il criterio adottato è perciò quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto, oltre a quanto sopra:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza di strade;
- presenza di sottoservizi cui è possibile allacciarsi (in particolare acqua potabile ed elettricità);
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esposizione solare,
- presenza di accessi,
tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna.
L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari: 3500,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 74,29% .
- Valore di stima 2600,00 €

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

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,33 €)
Terreno agricolo:
- 0,33 € x 1,25 x 90 = € 37,12.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Pratolungo
Piccolissimo terreno destinato a giardino piantumato nella campagna ai margini meridionali del centro abitato della Frazione Agrano del Comune di Omegna. Esso è compreso nella recinzione che delimita anche una porzione dell'ex sedime della strada vecchia Agrano Pratolungo e le aree pertinenziali comuni ed esclusive di un complesso di cinque case a schiera. Esso è privo di accessi esclusivi diretti dalla strada. Lungo la via Pratolungo sono presenti l'illuminazione pubblica, l'acquedotto, la linea elettrica, la fognatura. La sua esposizione solare è molto buona. Situato in una zona scarsamente edificata e dalla giacitura pianeggiante, il fondo in oggetto si trova in una zona di confine tra terreni destinati al foraggio ed aree boscose. La forma geometrica è triangolare. Il centro storico di Agrano dista meno di mezzo chilometro. Da qui la Via Agrano, diramazione della Strada Provinciale n°229 del Lago D'Orta, conduce ad Omegna che dista circa 5 chilometri. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Questa ricca viabilità stradale ha reso Omegna un'importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. L'ulteriore presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 336, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120,00
Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona. Vero è infatti, che si potrebbero verificare casi di venditori particolarmente bisognosi di alienare un bene, con un elevato decadimento dei prezzi, ovvero di acquirenti particolarmente interessati per cui si osserverebbe una crescita dei prezzi stessi.

Va considerato che l'atto di acquisto del terreno risale al 27/04/1990, che le vendite delle unità immobiliari residenziali si completò negli anni 90 del secolo scorso e che da allora ad oggi pare che qualcuno si sia occupato della sua manutenzione esercitandone il possesso.
Effettivamente, si è verificato che nella zona esiste un mercato attivo per la presente tipologia di beni e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi. Il criterio adottato è perciò quello DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto, oltre a quanto sopra:
1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:
- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza di strade;
- presenza di sottoservizi cui è possibile allacciarsi (in particolare acqua potabile ed elettricità);
2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima
- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esposizione solare,

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

- presenza di accessi,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:
- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di immobili similari: 160,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 75,00% .
- Valore di stima 120,00 €
- Valore computato sulla rendita catastale (visura, reddito dominicale: 0,01 €)

Terreno agricolo:
- 0,01 € x 1,25 x 90 = € 1,13.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Omegna (VB) - Via Dei Pini (ex Strada Vecchia Agrano Pratolungo) angolo Via Pratolungo	92,00 mq	28,26 €/mq	€ 2.600,01	100,00%	€ 2.600,01
Bene N° 9 - Terreno Omegna (VB) - Via Pratolungo	4,00 mq	30,00 €/mq	€ 120,00	100,00%	€ 120,00
				Valore di stima:	€ 2.720,01

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

Nebbiuno, li 16/12/2020

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

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