TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare **65/2025** 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 9

Premessa 9

Lotto 1 10

Descrizione 10

Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Completezza documentazione ex art. 567 10

Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 10

Titolarità 11

Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Confini 11

Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Consistenza 11

Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 11

Cronistoria Dati Catastali 12

Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 12

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

Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 15
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 16
Dati Catastali 17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Stato conservativo 19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Usi civici - Servitù - Convenzione 19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 20
Stato di occupazione 21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 21
Provenienze Ventennali 21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 21

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

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 21
Formalità pregiudizievoli ... 23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 23
Normativa urbanistica ... 24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Regolarità edilizia ... 24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 24
Vincoli od oneri condominiali ... 25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 25
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38 ... 25
Lotto 2 ... 26
Descrizione ... 26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 ... 26
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. ... 26
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. ... 26
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. ... 26
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. ... 26
Completezza documentazione ex art. 567 ... 26
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 ... 26

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 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 26
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 26
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 26
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 26
Titolarità 27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 27
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Confini 27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 27
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 27
Consistenza 28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 28
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 28
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 28
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 28
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 28
Cronistoria Dati Catastali 28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 28
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 29
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 30
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 30
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 31
Dati Catastali 31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 31
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 32

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

Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 32
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 33
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 33
Stato conservativo 34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 34
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Parti Comuni 34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 34
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Usi civici 34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 34
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 34
Caratteristiche costruttive prevalenti 35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 35
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 35
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 35
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 35
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 35
Stato di occupazione 36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 36
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 36
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 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 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 36
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 36
Provenienze Ventennali 36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 36
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 36
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 36
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 37
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 37
Formalità pregiudizievoli 37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 37
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 37
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 38
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 38
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 38
Normativa urbanistica 38
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 38
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c 38
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 38
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 39
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 39
Regolarità edilizia 39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 39
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 39
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 39
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 39
Bene N° 9 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 39
Vincoli od oneri condominiali 40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43 40
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 40
Bene N° 7 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 40
Bene N° 8 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 40

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 - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c. 40
Stima / Formazione lotti 41
Lotto 1 41
Lotto 2 43
Riserve e particolarità da segnalare 45

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

INCARICO

In data 10/10/2025, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), e-mail geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339-4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 13/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.

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** - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38
BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38
BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Villa padronale unifamiliare, di 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato ed accessori in corpo staccato.

L'intero lotto è composto da:

- area di corte delimitata da recinzione di cui alla particella 78

- autorimessa e n. 2 depositi in corpo staccato di cui ai subalterni 3, 7 e 8 della particella urbana 69

- piano seminterrato: n. 2 cantine, locale tecnico e disimpegni

- piano terra: portico ingresso, zona pranzo, cucina, n. 2 soggiorni, camera, bagno, disimpegni

- piano primo: n. 2 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, n. 4 balconi, disimpegni

- piano secondo: camera, bagno, n. 4 soffitte, disimpegni

- piano terzo: soffitta

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38
BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38
BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 settembre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 febbraio 2026 allegate alla presente.

Si allega alla presente certificato di stato civile, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Baveno in data 17 ottobre 2025, dal quale si evince che l'esecutato risulta di stato libero; ciò a seguito di provvedimento del Tribunale di Verbania del 19 dicembre 2008 in cui è stata omologata la separazione consensuale e successiva sentenza dello stesso Tribunale di Verbania n. 355/2009 del 15 giugno 2009 in cui è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Baveno in data 17 ottobre 2025.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Catasto Terreni (in un sol corpo): via pubblica, particelle 705, 772, 674, 33 (restante parte), 707.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantine – particella 32	51,00 mq	76,00 mq	0,20	15,20 mq	Da 2,20 a 2,95 m	Seminterrato
Residenziale – particella 32	114,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	Da 2,85 a 3,20 m	Terra
Portico – particella 32	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq		Terra

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

Residenziale – particella 32	107,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	Da 2,90 a 3,10 m	Primo
Balconi – particella 32	28,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq		Primo
Residenziale – particella 32	29,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	Da 2,00 a 2,70 m	Secondo
Soffitte – particella 32	79,00 mq	108,00 mq	0,60	64,80 mq	Da 2,00 a 2,50 m	Secondo
Soffitta – particella 32	36,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	3,00 m	Terzo
Autorimessa – part. 69 sub. 3	19,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	3,20 m	Terra
Deposito – part. 69 sub. 7	7,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,20 m	Terra
Deposito – part. 69 sub. 8	25,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	3,20 m	Terra
Area di corte – part. 69 sub. 8	5,00 mq	5,00 mq	0,05	0,25 mq		Terra
Area di corte – particella 78	1.000,00 mq	1.000,00 mq	0,05	50,00 mq		Terra
			Totale superficie convenzionale:	**536,95 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalle schede e dalle visure catastali ed arrotondate al mq.
Superfici lorde comprensive dei vani scala e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.
Altezze vedasi schede catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1977** al **06/07/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 32 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **06/07/1980** al **05/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 32 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 32 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 32 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.70 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **01/03/1977** al **06/07/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 78 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 0,00

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

		Reddito agrario € 0,00
Dal **06/07/1980** al **05/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 78 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 78 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 78 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **04/08/1973** al **06/07/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 67 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,50 Rendita € 2,55
Dal **06/07/1980** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 67 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,50 Rendita € 2,55
Dal **01/01/1992** al **05/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 67 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,50 Rendita € 1.301,47
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 67 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,50 Rendita € 1.301,47
Dal **02/05/2010** al **21/04/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 67 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,50 Rendita € 1.301,47
Dal **21/04/2015** al **17/01/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 67 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,50 Rendita € 1.301,47 Piano T-1-2
Dal **17/01/2017** al **07/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 32 Categoria A7 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 409 mq Rendita € 1.487,40 Piano T-1-2-3
Dal **07/08/2020** al **19/02/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 32 Categoria A7

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

		Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 428 mq Rendita € 1.735,30 Piano T-1-2-3
Dal **19/02/2021** al **30/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 32 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 428 mq Rendita € 2.169,12 Piano T-1-2-3
Dal **30/01/2026** al **18/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 32 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15,50 Superficie catastale 449 mq Rendita € 2.241,42 Piano S1-T-1-2-3
Dal **18/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 32 sub. 1 graffata a Part. 78 Categoria A7 Cl.3, Cons. 15,50 Superficie catastale 449 mq Rendita € 2.241,42 Piano S1-T-1-2-3

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1977** al **03/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 33 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **03/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 33 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.16 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **04/08/1973** al **06/07/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 0,08 Piano terra
Dal **06/07/1980** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 0,08 Piano terra
Dal **01/01/1992** al **05/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 0 mq Rendita € 65,07

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

		Piano terra
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 0 mq Rendita € 65,07 Piano terra
Dal **02/05/2010** al **30/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 0 mq Rendita € 65,07 Piano terra
Dal **30/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 82,43 Piano terra

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1977** al **03/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 33 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **03/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 33 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.16 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **04/08/1973** al **06/07/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 0,11 Piano terra
Dal **06/07/1980** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 0,11 Piano terra
Dal **01/01/1992** al **05/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2

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

		Cl.2, Cons. 23 Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **02/05/2010** al **07/04/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **07/04/2016** al **02/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 54 mq Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **02/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 9 mq Rendita € 19,88 Piano terra

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/03/1977** al **03/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 33 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **03/08/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 33 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.16 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **04/08/1973** al **06/07/1980**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 0,11 Piano terra
Dal **06/07/1980** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 0,11 Piano terra
Dal **01/01/1992** al **05/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2

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

		Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **02/05/2010** al **07/04/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **07/04/2016** al **02/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 54 mq Rendita € 65,33 Piano terra
Dal **02/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 69, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2, Cons. 25 Superficie catastale 32 mq Rendita € 71,01 Piano terra

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	32 78	1		A7	3	15,50	449 mq	2241,42 €	S1-T-1-2-3	78

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
17	32				ente urbano		00.01.70	0,00 €	0,00 €	
17	78				ente urbano		00.10.00	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La situazione catastale dell'immobile non risultava corretta, pertanto si è proceduto alla redazione di apposite variazioni catastali sotto specificate:

- 1° denuncia di variazione a Catasto Fabbricati docfa per aggiornamento planimetria particella 32 (villa) per migliore rappresentazione grafica e censimento del piano seminterrato non rappresentato
- 2° denuncia di variazione a Catasto Fabbricati docfa per accorpamento particella 78 (area di corte) alla

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

planimetria della particella 32 (villa)
A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	69	3		C6	2	19	23 mq	82,43 €	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
17	33				ente urbano		00.05.16	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La situazione catastale dell'immobile non risultava corretta, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale:
- denuncia di variazione a Catasto Fabbricati docfa per aggiornamento planimetria particella 69 subalterno 3 (autorimessa) per migliore rappresentazione grafica
A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	69	7		C2	2	7	9 mq	19,88 €	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
17	33				ente urbano		00.05.16	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La situazione catastale dell'immobile non risultava corretta, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale:
- denuncia di variazione a Catasto Fabbricati docfa per aggiornamento planimetria particella 69 ex subalterno 2

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

ora subalterni 7 e 8 (depositi) per frazionamento e corretto censimento
A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	69	8		C2	2	25	32 mq	71,01 €	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
17	33				ente urbano		00.05.16	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La situazione catastale dell'immobile non risultava corretta, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale:
- denuncia di variazione a Catasto Fabbricati docfa per aggiornamento planimetria particella 69 ex subalterno 2 ora subalterni 7 e 8 (depositi) per frazionamento e corretto censimento
A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Gli immobili nel loro complesso si presentano in discreto stato manutentivo.

Si evidenziano in particolare: problematiche di infiltrazioni alla copertura del fabbricato principale (vedasi foto 47) e lo stato di degrado del corpo accessori (vedasi foto da 48 a 53).

USI CIVICI - SERVITÙ - CONVENZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Le aree in oggetto non risultano assoggettate a vincoli d'uso civico, come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Si segnala convenzione tra confinanti, trascritta a Verbania il 25/2/1980 n.ri 1.588/1.383, derivante da rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 30/1/1980 repertorio n. 121.797, sottoscritta dal dante causa dell'esecutato, ove in particolare si definiva:

- Il *"dante causa"*, rinunzia a qualsiasi azione e pretesa che la legge potesse riservagli in ordine alla esecuzione delle costruzioni nella limitrofa proprietà *"confinante"*, anche quando non risultassero rispettate le norme circa le distanze e/o altro, pur convenendosi che la maggior quota della proprietà *"confinante"* non costituisce elemento, neanche di fatto, per il sorgere di servitù di veduta a carico della proprietà di esso *"dante causa"*.
- Il *"confinante"* consente che qualsiasi costruzione e/o modifica alle costruzioni attuali nella proprietà *"dante causa"* abbia a mantenere le distanze prescritte riferendosi alle costruzioni attualmente eseguite nella proprietà *"confinante"*, senza tenere in alcun conto eventuali maggiori distanze prescritte dal confine comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- area di corte: a verde con ghiaietto per percorsi carrai

VILLA BENE N. 1

- accesso: dall'area di corte
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato (ammalorato)
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra, laterizio, cemento armato
- orizzontamenti: pietra, legno, latero-cemento, a volte in mattoni per cantine
- copertura: a falde con struttura portante in legno e manto in tegole
- ascensore: non presente
- tramezzature divisorie: pietra, laterizio
- serramenti esterni: legno con doppio vetro per piano terra-primo-terzo (restanti piani con vetro singolo) e scuri ad avvolgibili ove presenti
- porte interne: legno e/o legno tamburato
- superfici interne prevalenti: intonaco al civile tinteggiato (bagni e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari, locali al piano seminterrato al rustico)
- pavimentazioni interne prevalenti: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato/legno/legno prefinito per le parti residenziali, battuto di cemento al rustico per il piano seminterrato, legno grezzo per le soffitte
- bagno piano terra: dotato di lavabo, water, bidet con rubinetteria in acciaio
- 1° bagno piano primo: dotato di lavabo, water, bidet, doccia con rubinetteria in acciaio
- 2° bagno piano primo: dotato di lavabo, water, bidet, vasca con rubinetteria in acciaio

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

- bagno piano secondo: dotato di lavabo, water, bidet, doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto termico-sanitario: autonomo allacciato alla rete con radiatori e caldaia alimentata a metano
- impianto idrico: autonomo allacciato alla rete
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

ACCESSORI IN CORPO STACCATO BENI N.RI 2-3-4

- accesso: dall'area di corte
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato (ammalorato)
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra, laterizio, cemento armato
- copertura: piana con struttura portante in latero-cemento o similare
- tramezzature divisorie: pietra, laterizio
- serramenti esterni: legno e/o metallo con vetro singolo
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (ammalorato)
- pavimentazioni interne: battuto di cemento al rustico
- impianti tecnologici: non presenti
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Gli immobili risultano liberi, ovvero occupati dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/08/1973** al **06/07/1980**	**** Omissis ****	**divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gentile Walter Eugenio	04/08/1973	19.534	
		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	17/08/1973	5.241	4.684
Dal **06/07/1980** al **05/09/2004**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	25/08/1981	6.396	5.505
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			05/09/2004		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	07/09/2005	13.313	7.670
Dal **05/09/2004** al **02/05/2010**	**** Omissis ****	**accettazione espressa di eredità atto pubblico conservativo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Petrelli Gaetano	04/05/2005	13.290	8.176
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	06/05/2005	6.821	4.004
Dal **02/05/2010**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			02/05/2010		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	22/03/2011	3.094	2.194
Dal **02/05/2010**	**** Omissis ****	**acquisto di legato atto pubblico conservativo**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Petrelli Gaetano	17/06/2010	18.605	11.797
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	22/06/2010	6.957	4.878

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 settembre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 febbraio 2026 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Verbania il 27/03/2017
  Reg. gen. 3.105 - Reg. part. 388
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis **** – terzo datore di ipoteca
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.175.000,00
  Rogante: Notaio Grammatica Monica
  Data: 22/03/2017
  N° repertorio: 6.466
  N° raccolta: 4.008
  Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** – ipoteca gravante anche sui beni di cui al 2° lotto

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 24/09/2025
  Reg. gen. 10.806 - Reg. part. 8.902
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: pignoramento gravante anche sui beni di cui al 2° lotto

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti all'iscrizione ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 € per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, si stimano in circa

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

300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 settembre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 febbraio 2026 allegate alla presente.

Si segnala inoltre, ipoteca volontaria (di cui non risulta rinnovazione e formale cancellazione), iscritta a Verbania il 4/4/1986 n.ri 2.269/222, derivante da rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 28/3/1986 repertorio n. 170.795/26882, contro i danti causa dell'esecutato ed a favore della ** Omissis ****.**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Gli immobili risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "usi residenziali - aree edificate ad uso prevalente residenziale". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baveno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico A.P.E. dell'immobile di cui al bene n. 1 - Villa.
- 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.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che gli immobili in oggetto sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- autorizzazione per formazione porzione di recinzione n. 71 del 5 ottobre 1979

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

- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 3.204 del 5 marzo 2019 per cambio destinazione d'uso di deposito al piano terreno con trasformazione in camera e bagno
- pratica n. 4.871 del 22 aprile 2021 per richiesta autorizzazione paesaggistica finalizzata alla tinteggiatura esterna del fabbricato principale (villa) con verbale positivo della Commissione Locale del Paesaggio del 29 aprile 2021 – autorizzazione paesaggistica non rilasciata ed opera non eseguita

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti edilizi con i relativi elaborati grafici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti oltre ed in particolare nelle planimetrie catastali storiche, si evidenziano discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i. che dovranno essere dichiarate mediante redazione di apposita pratica per attestazione dello stato legittimo, stimando un costo indicativo di circa 20.000,00 € (onere considerato in sede di stima). Considerate le caratteristiche costruttive e la remota costruzione degli involucri edilizi esistenti si ritengono gli immobili urbanisticamente conformi.

Successivamente, previo ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per depositare segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NICOLA DELLA CASA N.RI 36-38

Gli immobili non sono inseriti in un contesto condominiale.

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.

DESCRIZIONE

Unità immobiliari inserite in fabbricato plurifamiliare costituito in condominio.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

Appartamento, composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 2 camere, n. 2 bagni, disimpegni, area di corte al piano terra.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Deposito, composta da unico locale al piano interrato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Autorimessa, composta da unico locale al piano interrato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Autorimessa, composta da unico locale al piano interrato.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Autorimessa, composta da unico locale al piano interrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43
BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.
BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.
BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.
BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che sugli immobili risulta diritto d'uso, come costituito con sentenza del Tribunale di Verbania del 28/5/2009 repertorio n. 4.096, trascritta l'8/1/2016 ai n.ri 159/133, in capo al seguente soggetto non esecutato:

- ****** Omissis **** (Uso 1/1)**

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 settembre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 febbraio 2026 allegate alla presente.

Si allega alla presente certificato di stato civile, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Baveno in data 17 ottobre 2025, dal quale si evince che l'esecutato risulta di stato libero; ciò a seguito di provvedimento del Tribunale di Verbania del 19 dicembre 2008 in cui è stata omologata la separazione consensuale e successiva sentenza dello stesso Tribunale di Verbania n. 355/2009 del 15 giugno 2009 in cui è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Baveno in data 17 ottobre 2025.

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Catasto Terreni (intero complesso immobiliare censito alla particella rustica 360 del foglio 6, di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte): particella 285, strada, particelle 361, 421, 531, 498, 494, 497, 496, 366, altro foglio di mappa.

Bene n. 5 - Catasto Fabbricati piano terreno – appartamento: altre unità immobiliari di cui ai subalterni 26, 12, 11, 10, 9, 8, 29, porzione di strada ad uso pubblico via Meschiavino individuata a Catasto Fabbricati al subalterno 2 della stessa particella 360.

Bene n. 6 - Catasto Fabbricati piano interrato – deposito: terrapieno su due lati, altra unità immobiliare di cui al subalterno 4, bene comune non censibile di cui al subalterno 1.

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

Bene n. 7 - Catasto Fabbricati piano interrato – autorimessa: terrapieno su due lati, altra unità immobiliare di cui al subalterno 6, bene comune non censibile di cui al subalterno 1.

Bene n. 8 - Catasto Fabbricati piano interrato – autorimessa: terrapieno, altre unità immobiliari di cui ai subalterni 5 e 7, bene comune non censibile di cui al subalterno 1.

Bene n. 9 - Catasto Fabbricati piano interrato – autorimessa: terrapieno, altre unità immobiliari di cui ai subalterni 7, 9 e 25, bene comune non censibile di cui al subalterno 1.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale – subalterno 25	110,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	Da 2,55 a 3,00 m	terra
Area di corte – subalterno 25	200,00 mq	200,00 mq	0,10	20,00 mq		terra
Deposito – subalterno 3	5,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,50 m	interrato
Autorimessa – subalterno 5	20,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	2,50 m	interrato
Autorimessa – subalterno 6	15,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,50 m	interrato
Autorimessa – subalterno 8	15,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,50 m	interrato
			Totale superficie convenzionale:	**184,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalle schede e dalle visure catastali ed arrotondate al mq.
Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.
Altezze vedasi schede catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/10/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 360 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.47.94 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **30/01/2001** al **28/05/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 604,25

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

		Piano T
Dal **28/05/2009** al **06/05/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T
Dal **06/05/2013** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 704,96 Piano T
Dal **09/11/2015** al **04/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 704,96 Piano terra
Dal **04/12/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 25 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 149 mq Rendita € 650,74 Piano terra

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/10/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 360 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.47.94 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **30/01/2001** al **28/05/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 10,59 Piano S1
Dal **28/05/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 10,59 Piano S1
Dal **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 8 mq Rendita € 10,59 Piano S1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/10/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 360 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.47.94 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **08/07/2002** al **28/05/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 87,80 Piano S1
Dal **28/05/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 87,80 Piano S1
Dal **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 87,80 Piano S1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/10/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 360 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.47.94 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **08/07/2002** al **28/05/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 65,85 Piano S1
Dal **28/05/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 65,85 Piano S1
Dal **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 65,85 Piano S1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

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 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/10/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 6, Part. 360 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.47.94 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **30/01/2001** al **28/05/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 65,85 Piano S1
Dal **28/05/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 65,85 Piano S1
Dal **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 360, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 65,85 Piano S1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	360	25		A2	3	6	149 mq	650,74 €	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
6	360				ente urbano		00.47.94	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria".

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 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	360	3		C2	1	5	8 mq	10,59 €	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
6	360				ente urbano		00.47.94	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria".

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	360	5		C6	2	20	20 mq	87,80 €	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
6	360				ente urbano		00.47.94	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria".

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 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	360	6		C6	2	15	15 mq	65,85 €	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
6	360				ente urbano		00.47.94	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria".

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	360	8		C6	2	15	15 mq	65,85 €	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
6	360				ente urbano		00.47.94	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria".

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Gli immobili nel loro complesso si presentano in discreto stato manutentivo.

Si evidenziano in particolare formazioni di muffe nella camera e nel bagno cieco (vedasi foto 14 e 15 - bene n. 5 appartamento) e localizzate problematiche di umidità di risalita nelle murature.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Alle unità immobiliari in oggetto competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato plurifamiliare costituito in condominio di cui sono parte.

In particolare, si evidenzia:

- la consistenza del subalterno 1 comune a tutti i subalterni (corte, rampe di discesa al piano interrato, vano scorrimento cancello automatico, locale caldaia); precisando che, la porzione di area di corte comune comprensiva di piscina, posta a nord del complesso residenziale, originariamente era censita al subalterno 38 (soppresso).
- la consistenza del subalterno 2 comune a tutti i subalterni (accesso carraio ovvero trattasi di porzione di strada ad uso pubblico via Meschiavino).

USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte non risulta assoggettata a vincoli d'uso civico, come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Arizzano.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica

APPARTAMENTO BENE N. 5

- accesso: dalla via pubblica, è inoltre presente collegamento pedonale (tramite porta) con l'autorimessa di cui al subalterno 8 (bene n. 9)
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: laterizio e/o cemento armato
- strutture portanti verticali: laterizio, cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- copertura: in parte con struttura portante in cemento armato e/o latero-cemento ed in parte con struttura portante in legno a vista e manto in tegole
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con doppio vetro e scuri a persiana
- porte interne: legno e/o legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato/legno/legno prefinito o similari
- 1° bagno: dotato di lavabo, water, bidet, doccia con rubinetteria in acciaio
- 2° bagno: dotato di lavabo, water, bidet, vasca con rubinetteria in acciaio
- impianto termico-sanitario: autonomo allacciato alla rete con radiatori e caldaia alimentata a metano
- impianto idrico: autonomo allacciato alla rete
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete (da informazioni ricevute in sede di sopralluogo probabilmente connesso ai beni n.ri 6-7-8-9-)
- area di corte: a verde parzialmente pavimentata con piastrelle in graniglia o similari
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

ACCESSORI BENI N.RI 6-7-8-9

- accesso: dal corsello di cui al subalterno 1- bene comune, per il bene n. 9 si evidenzia che è inoltre presente collegamento pedonale (tramite porta) con l'appartamento di cui al subalterno 25 (bene n. 5)
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: laterizio e/o cemento armato
- strutture portanti verticali: laterizio, cemento armato
- copertura: struttura portante in cemento armato e/o latero-cemento
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: deposito porta multiuso, autorimesse basculante in metallo
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato o similari

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

- impianto elettrico: allacciato alla rete (da informazioni ricevute in sede di sopralluogo probabilmente connessi all'utenza di cui al bene n. 5)
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Gli immobili risultano occupati, in forza di diritto d'uso, come costituito con sentenza del Tribunale di Verbania del 28/5/2009 repertorio n. 4.096, trascritta l'8/1/2016 ai n.ri 159/133, in capo a soggetto non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/01/2001** al **28/05/2009**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lanteri Raffaele	30/01/2001	297.886	42.859
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	02/02/2001	1.137	843
Dal **28/05/2009**	**** Omissis ****	**sentenza costitutiva di diritti reali**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Verbania	28/05/2009	4.096	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	08/01/2016	159	133

Per quanto riguarda gli immobili 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 invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 settembre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 febbraio 2026 allegate alla presente.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/07/2002** al **28/05/2009**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Mendola Salvatore	08/07/2002	4.975	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	02/08/2002	8.630	6.278
Dal **28/05/2009**	**** Omissis ****	**sentenza costitutiva di diritti reali**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Verbania	28/05/2009	4.096	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	08/01/2016	159	133

Per quanto riguarda gli immobili 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 invariata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 settembre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 febbraio 2026 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Verbania il 27/03/2017
  Reg. gen. 3.105 - Reg. part. 388
  Quota: 1/1
  Importo: € 2.350.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis **** – terzo datore di ipoteca
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.175.000,00
  Rogante: Notaio Grammatica Monica
  Data: 22/03/2017
  N° repertorio: 6.466
  N° raccolta: 4.008
  Note: Debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** – ipoteca gravante anche sui beni di cui al 1° lotto

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a Verbania il 24/09/2025
  Reg. gen. 10.806 - Reg. part. 8.902
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: pignoramento gravante anche sui beni di cui al 1° lotto

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamenti all'iscrizione ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 € per l'annotazione all'iscrizione e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 24 settembre 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 febbraio 2026 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

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 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.
BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in parte in "aree edificate ad uso prevalente residenziale" ed in parte in "viabilità". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Arizzano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43
BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.
BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.
BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.
BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Gli immobili risultano agibili.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Arizzano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico A.P.E. dell'immobile di cui al bene n. 5 - Appartamento.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il complesso residenziale di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 2.217 del 31 agosto 1988 per realizzazione complesso residenziale
- autorizzazione del 10 aprile 1989 per realizzazione opere idrauliche
- concessione edilizia n. 2.392 del 12 settembre 1990 per realizzazione recinzioni e formazione piscina
- pratica edilizia depositata l'11 novembre 1992 protocollo n. 5.616 variante – sospesa non rilasciata
- concessione edilizia in sanatoria n. 2.650 del 26 ottobre 1993
- richieste abitabilità depositate il 13 dicembre 1991 protocollo n. 5.728 ed il 31 maggio 1995 protocollo n. 731

Inoltre, il Bene n. 5 – appartamento è stato oggetto del seguente provvedimento edilizio:

- denuncia di inizio attività depositata il 20 novembre 2002 protocollo n. 4.854 per sostituzione manto di copertura ed opere interne

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

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti edilizi con i relativi elaborati grafici.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i. che dovranno essere dichiarate mediante redazione di apposita pratica per attestazione dello stato legittimo, stimando un costo indicativo di circa 10.000,00 € (onere considerato in sede di stima). Considerate le caratteristiche costruttive degli involucri edilizi esistenti si ritengono gli immobili urbanisticamente conformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO N. 43

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A ARIZZANO (VB) - VIA MESCHIAVINO S.N.C.

A seguito delle informazioni reperite dall'Amministratore condominiale, Geometra Cavalli Alessandro, con studio in San Maurizio d'Opaglio via Roma n. 49, si relaziona quanto segue:
- Condominio denominato "Villaggio Donati"
- non vi sono particolari vincoli d'uso condominiali
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte
- non risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite; si evidenzia che dalle informazioni ricevute dall'Amministratore, nella prossima assemblea condominiale (indicativamente fissata entro fine marzo 2026) verranno discussi interventi di manutenzione straordinaria con adeguamento e messa in sicurezza della piscina e della relativa area circostante per un importo preventivato di circa 40.000,00 €
- le quote millesimali dell'intero lotto (beni n.ri 5-6-7-8-9) corrispondono a 111,65/1000
- non risultano morosità delle spese condominiali al 31/12/2025 per l'intero lotto (beni n.ri 5-6-7-8-9)

Spese condominiali
Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.700,00
Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.700,00 (anno 2025) + € 3.700,00 (2026 da definire)

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38

Villa padronale unifamiliare, di 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato ed accessori in corpo staccato.

L'intero lotto è composto da:

- area di corte delimitata da recinzione di cui alla particella 78
- autorimessa e n. 2 depositi in corpo staccato di cui ai subalterni 3, 7 e 8 della particella urbana 69
- piano seminterrato: n. 2 cantine, locale tecnico e disimpegni
- piano terra: portico ingresso, zona pranzo, cucina, n. 2 soggiorni, camera, bagno, disimpegni
- piano primo: n. 2 camere, n. 2 bagni, ripostiglio, n. 4 balconi, disimpegni
- piano secondo: camera, bagno, n. 4 soffitte, disimpegni
- piano terzo: soffitta

Identificati al Catasto Terreni

Foglio 17 particella 32, qualità ente urbano

Foglio 17 particella 78, qualità ente urbano

Foglio 17 particella 33 (parte), qualità ente urbano

Identificati al Catasto Fabbricati

Foglio 17 particella 32 subalterno 1 graffata a particella 78, categoria A7

Foglio 6 particella 69 subalterno 3, categoria C6

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

Foglio 6 particella 69 subalterno 7, categoria C2

Foglio 6 particella 69 subalterno 8, categoria C2

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

Bene n. 1 - particella 32 subalterno 1 graffata a particella 78 (villa)
- prima casa 2.241,42 € x 1,05 x 110 = 258.884,01 €
- seconda casa 2.241,42 € x 1,05 x 120 = 282.418,92 €

Bene n. 2 - particella 69 subalterno 3 (autorimessa)
- prima casa 82,43 € x 1,05 x 110 = 9.520,67 €
- seconda casa 82,43 € x 1,05 x 120 = 10.386,18 €

Bene n. 3 - particella 69 subalterno 7 (deposito)
- prima casa 19,88 € x 1,05 x 110 = 2.296,14 €
- seconda casa 19,88 € x 1,05 x 120 = 2.504,88 €

Bene n. 4 - particella 69 subalterno 8 (deposito)
- prima casa 71,01 € x 1,05 x 110 = 8.201,66 €
- seconda casa 71,01 € x 1,05 x 120 = 8.947,26 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38	536,95 mq	2.500,00 €/mq	€ 1.342.375,00	100,00%	€ 1.342.375,00
Bene N° 2 - Garage Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38					
Bene N° 3 - Deposito Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38					
Bene N° 4 - Deposito Baveno (VB) - via Nicola Della Casa n.ri 36-38					
				Valore di stima:	€ 1.342.375,00

Valore di stima: € 1.342.375,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamenti e arrotondamenti	42.375,00	€

Valore finale di stima: **€ 1.300.000,00**

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

LOTTO 2

Unità immobiliari inserite in fabbricato plurifamiliare costituito in condominio.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43

  Appartamento, composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 2 camere, n. 2 bagni, disimpegni, area di corte al piano terra.

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.

  Deposito, composta da unico locale al piano interrato.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.

  Autorimessa, composta da unico locale al piano interrato.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.

  Autorimessa, composta da unico locale al piano interrato.

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.

  Autorimessa, composta da unico locale al piano interrato.

Identificati al Catasto Terreni

Foglio 6 particella 360 (parte), qualità ente urbano

Identificati al Catasto Fabbricati

Foglio 6 particella 360 subalterno 25, categoria A2

Foglio 6 particella 360 subalterno 3, categoria C2

Foglio 6 particella 360 subalterno 5, categoria C6

Foglio 6 particella 360 subalterno 6, categoria C6

Foglio 6 particella 360 subalterno 8, categoria C6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si precisa che sugli immobili risulta diritto d'uso, come costituito con sentenza del Tribunale di Verbania del 28/5/2009 repertorio n. 4.096, trascritta l'8/1/2016 ai n.ri 159/133, in capo a soggetto non esecutato.

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

Bene n. 5 - particella 360 subalterno 25 (appartamento)
- prima casa 650,74 € x 1,05 x 110 = 75.160,47 €
- seconda casa 650,74 € x 1,05 x 120 = 81.993,24 €

Bene n. 6 - particella 360 subalterno 3 (deposito)
- prima casa 10,59 € x 1,05 x 110 = 1.223,15 €
- seconda casa 10,59 € x 1,05 x 120 = 1.334,34 €

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

Bene n. 7 - particella 360 subalterno 5 (autorimessa)
- prima casa 87,80 € x 1,05 x 110 = 10.140,90 €
- seconda casa 87,80 € x 1,05 x 120 = 11.062,80 €

Bene n. 8 - particella 360 subalterno 6 (autorimessa)
- prima casa 65,85 € x 1,05 x 110 = 7.605,68 €
- seconda casa 65,85 € x 1,05 x 120 = 8.297,10 €

Bene n. 9 - particella 360 subalterno 8 (autorimessa)
- prima casa 65,85 € x 1,05 x 110 = 7.605,68 €
- seconda casa 65,85 € x 1,05 x 120 = 8.297,10 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Arizzano (VB) - via Meschiavino n. 43	184,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 515.200,00	100,00%	€ 515.200,00
Bene N° 6 - Deposito Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.					
Bene N° 7 - Garage Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.					
Bene N° 8 - Garage Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.					
Bene N° 9 - Garage Arizzano (VB) - via Meschiavino s.n.c.					
				Valore di stima:	€ 515.200,00

Valore di stima: € 515.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamenti e arrotondamento	15.200,00	€

Valore finale di stima: **€ 500.000,00**

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1° LOTTO – Comune di Baveno

Si segnala, ipoteca volontaria (di cui non risulta rinnovazione e formale cancellazione), iscritta a Verbania il 4/4/1986 n.ri 2.269/222, derivante da rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania del 28/3/1986 repertorio n. 170.795/26882, contro i danti causa dell'esecutato ed a favore della ** Omissis ****.**

2° LOTTO – Comune di Arizzano

Si precisa che sugli immobili risulta diritto d'uso, come costituito con sentenza del Tribunale di Verbania del 28/5/2009 repertorio n. 4.096, trascritta l'8/1/2016 ai n.ri 159/133, in capo a soggetto non esecutato.

Si precisa inoltre, che il valore di stima sopra esposto (500.000,00 €) è referito agli immobili liberi.

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

Ornavasso, li 09/03/2026

L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.
Geometra Franzini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - APE - CDU - VINCOLI - USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE

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