

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Denis Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	4
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	5
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	6
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	6
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	7
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	9
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	10
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	10
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	11
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	11

Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	12
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	13
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	14
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	16
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	17
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	18
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	21
Bene N° 2 - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	22
Stima / Formazione lotti.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 11/05/2021, il sottoscritto Arch. Denis Paolo, con studio in Via Montezeda, 2 - 28922 - Verbania (VB), email paolodenis@libero.it, Tel. 3396889549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Trattasi di ampia porzione di fabbricato facente parte di un unico compendio destinato ad attività produttive (complesso artigianale), con area cortilizia pertinenziale adibita a spazio di manovra e parcheggio, ubicato in comune di Baveno (VB), il tutto prospiciente la via Nazionale, strada facilmente accessibile con qualsiasi automezzo.

Si compone di un piano f.t. destinato a opificio, magazzino, spogliatoio e servizi oltre un primo piano destinato ad uffici.

E' situata in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, destinato ad aree occupate da diversi impianti produttivi, commerciali e residenziali posti nelle immediate vicinanze, la cui posizione beneficia della presenza di numerose infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia autostradali sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento: dista infatti solo 15 km dal capoluogo provinciale Verbania e 80 km da località lombarde quali Varese con il vicino aeroporto internazionale di Malpensa, 90 km dalla città di Milano e circa 120 km da Torino.
(cfr. allegato n. 1).

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

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Trattasi di porzione di fabbricato facente parte di un unico compendio destinato ad attività produttive (complesso artigianale), con area cortilizia pertinenziale adibita a spazio di manovra e parcheggio, ubicato in comune di Baveno (VB), il tutto prospiciente la via Nazionale, strada facilmente accessibile con qualsiasi automezzo.

Si compone di un unico piano f.t. destinato a opificio, spogliatoio e servizi.

E' situata in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, destinato ad aree occupate da diversi impianti produttivi, commerciali e residenziali posti nelle immediate vicinanze, la cui posizione beneficia della presenza di numerose infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia autostradali sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento: dista infatti solo 15 km dal capoluogo provinciale Verbania e 80 km da località lombarde quali Varese con il vicino aeroporto internazionale di Malpensa, 90 km dalla città di Milano e circa 120 km da Torino.

(cfr. allegato n. 1).

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

E' stato richiesta e si allega la copia dell'atto di provenienza, stipulato il giorno 13/12/2008 Rep. N. 14.837 Racc. N. 7.158 dal Notaio S. Scalabrini di Ornavasso (VB) trascritto a Verbania in data 09/01/2009 al n. 178 di formalità.

Come si evince dagli accertamenti svolti presso le amministrazioni competenti (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi alto Piemonte), l'Amministratore Unico della società **** Omissis **** risulta essere quale socio unico il sig. **** Omissis **** dal 01/01/2009 ovvero liquidatore dal 10/10/2019.

La società ha in corso una procedura di scioglimento ed è attiva dal 2003, svolgendo prevalentemente lavorazioni del metallo impiegato nella produzione di casalinghi, quali lucidature proprie del settore e attività secondarie quali il commercio al dettaglio e all'ingrosso di coperchi e articoli per la cucina in genere.

Ha sede legale in **** Omissis ****.

Ai sensi della normativa vigente in materia, si dichiara inoltre che dalla visura camerale acquisita e dal certificato di iscrizione relativo per la suddetta società non risulta iscritta alcuna dichiarazione di procedura concorsuale in corso nel registro delle imprese a tutto il 6 agosto 2021.

E' stato richiesta e si allega la copia dell'ultimo atto di provenienza.

(cfr. allegato 4 e allegato 6)

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

E' stato richiesta e si allega la copia dell'atto di provenienza, stipulato il giorno 13/12/2008 Rep. N. 14.837 Racc. N. 7.158 dal Notaio S. Scalabrini di Ornavasso (VB) trascritto a Verbania in data 09/01/2009 al n. 178 di formalità.

Come si evince dagli accertamenti svolti presso le amministrazioni competenti (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi alto Piemonte), l'Amministratore Unico della società **** Omissis **** risulta essere quale socio unico il sig. **** Omissis **** dal 01/01/2009 ovvero liquidatore dal 10/10/2019.

La società ha in corso una procedura di scioglimento ed è attiva dal 2003, svolgendo prevalentemente lavorazioni del metallo impiegato nella produzione di casalinghi, quali lucidature proprie del settore e attività secondarie quali il commercio al dettaglio e all'ingrosso di coperchi e articoli per la cucina in genere.

Ha sede legale in **** Omissis ****.

Ai sensi della normativa vigente in materia, si dichiara inoltre che dalla visura camerale acquisita e dal certificato di iscrizione relativo per la suddetta società non risulta iscritta alcuna dichiarazione di procedura concorsuale in corso nel registro delle imprese a tutto il 6 agosto 2021.

E' stato richiesta e si allega la copia dell'ultimo atto di provenienza.

(cfr. allegato 4 e allegato 6)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Confini in corpo (con riferimento alla mappa del Catasto Terreni - Comune di Baveno - Foglio 5):
mappale 807, 132, 794, 283, 305, 302, 280

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Confini in corpo (con riferimento alla mappa del Catasto Terreni - Comune di Baveno - Foglio 5):
mappale 807, 132, 794, 283, 305, 302, 280

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
Opificio	1221,50 mq	1335,00 mq	1,00	1335,00 mq	6,50 m	T
Centrali termiche	31,80 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	6,50 m	T
Tettoia	18,20 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	T
Ufficio - spogliatoi - servizi	128,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,00 m	T-1
Cabina elettrica	15,35 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	3,00 m	T
Corte e sedime fabbricato	3475,00 mq	3530,00 mq	0,18	635,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2123,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2123,04 mq		

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Opificio	220,38 mq	257,00 mq	1,00	257,00 mq	6,50 m	T
Ufficio - spogliatoi - servizi	9,82 mq	10,20 mq	1,00	10,20 mq	3,00 m	T
Corte e sedime fabbricato	543,00 mq	545,00 mq	0,18	98,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				365,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				365,30 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	800	6		D1				6699 €	T-1	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
5	800									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Stante la disponibilità del nominato Custode Giudiziario e di concerto con quella dell'esecutato, il 16/09/2021 si svolgeva il primo sopralluogo di accesso presso gli immobili pignorati a cui ne sarebbero seguiti molteplici. Nella circostanza si riscontravano solo visivamente parziali difformità e omissioni nella consistenza o nelle destinazioni degli immobili da periziare rispetto a quanto indicato negli atti, come già parzialmente emerso nelle precedenti verifiche incrociate condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Baveno (diversa distribuzione interna, cabine elettriche, tettoia chiusa).

Si è proceduto quindi con un rilievo plano-altimetrico di dettaglio di tutto il compendio, con apposita strumentazione topografica del tipo opto-elettronica di precisione e successiva restituzione grafica digitalizzata.

L'unità immobiliare è oggi denunciata in modo corretto a seguito della presentazione all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola del Tipo Mappale 2022/27068 prot. n. 2022/VB0027068 approvato il 11/07/2022 e della Denuncia di Variazione utile all'emissione del decreto di trasferimento di cui al Protocollo n.: VB0033562 del 26/08/2022.

Si allegano la scheda catastale (TM e planimetria catastale aggiornata) dell'unità immobiliare urbana e gli estratti di mappa del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.

E' stato accertato che l'intestazione catastale in capo alla Società debitrice esecutata è conforme ai passaggi di proprietà antecedenti così come descritti nella certificazione notarile.

(cfr. allegato 2 e allegato 7)

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	800	7		D1				1035,3 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	le	agrario	
5	800									



Corrispondenza catastale

Stante la disponibilità del nominato Custode Giudiziario e di concerto con quella dell'esecutato, il 16/09/2021 si svolgeva il primo sopralluogo di accesso presso gli immobili pignorati a cui ne sarebbero seguiti molteplici. Nella circostanza si riscontravano solo visivamente parziali difformità e omissioni nella consistenza o nelle destinazioni degli immobili da periziare rispetto a quanto indicato negli atti, come già parzialmente emerso nelle precedenti verifiche incrociate condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Baveno (diversa distribuzione interna, cabine elettriche, tettoia chiusa).

Si è proceduto quindi con un rilievo plano-altimetrico di dettaglio di tutto il compendio, con apposita strumentazione topografica del tipo opto-elettronica di precisione e successiva restituzione grafica digitalizzata.

L'unità immobiliare è oggi denunciata in modo corretto a seguito della presentazione all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola del Tipo Mappale 2022/27068 prot. n. 2022/VB0027068 approvato il 11/07/2022 e della Denuncia di Variazione utile all'emissione del decreto di trasferimento di cui al Protocollo n.: VB0033562 del 26/08/2022.

Si allegano la scheda catastale (TM e planimetria catastale aggiornata) dell'unità immobiliare urbana e gli estratti di mappa del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati.

E' stato accertato che l'intestazione catastale in capo alla Società debitrice eseguita è conforme ai passaggi di proprietà antecedenti così come descritti nella certificazione notarile.

(cfr. allegato 2 e allegato 7)



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Con riferimento alla disamina degli atti del procedimento e alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c, si precisa che è stato correttamente depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari: vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (eseguita nel 2021) sono stati indicati dati catastali ormai superati dalle variazioni introdotte in atti nel 2017 e a seguito degli adempimenti cartografici necessari al fine della vendita, eseguiti nel corso del 2022 dallo scrivente come richiesto dalla normativa di riferimento (art. 19 del D.l. n. 78/2010 e segg.).

Con riferimento alle schede catastali e alla visura attuale per soggetto allegate (situazione degli atti informatizzati al 29/08/2022), si sottolinea quanto segue:

- le quote di comproprietà dell'esecutato delle porzioni censite al Comune di Baveno al Foglio 1 mappali 67-68-71 (aree e/o enti urbani F/1) e il mappale 72 (cabina elettrica D/1), non sono oggetto di pignoramento.

Nel mese di febbraio 2021 è stata iscritta ulteriore ipoteca, che il Notaio all'epoca della stesura della certificazione non poteva conoscere, con la precisazione che è stata eseguita successivamente alla trascrizione del pignoramento.

(Cfr. allegato 4 e 7)



BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Con riferimento alla disamina degli atti del procedimento e alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c, si precisa che è stato correttamente depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari: vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento (eseguita nel 2021) sono stati indicati dati catastali ormai superati dalle variazioni introdotte in atti nel 2017 e a seguito degli adempimenti cartografici necessari al fine della vendita, eseguiti nel corso del 2022 dallo scrivente come richiesto dalla normativa di riferimento (art. 19 del D.l. n. 78/2010 e segg.).

Con riferimento alle schede catastali e alla visura attuale per soggetto allegate (situazione degli atti informatizzati al 29/08/2022), si sottolinea quanto segue:

- le quote di proprietà dell'esecutato delle porzioni censite al Comune di Baveno al Foglio 1 mappali 67-68-71 (aree e/o enti urbani F/1) e il mappale 72 (cabina elettrica D/1), non sono oggetto di pignoramento.

Nel mese di febbraio 2021 è stata iscritta ulteriore ipoteca, che il Notaio all'epoca della stesura della certificazione non poteva conoscere, con la precisazione che è stata eseguita successivamente alla trascrizione del pignoramento.

(Cfr. allegato 4 e 7)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

L'immobile risulta in uno stato conservativo complessivamente buono anche alla luce dell'epoca di realizzazione e agli interventi più recenti di adeguamento funzionale. Lo stato manutentivo inoltre verte in discrete condizioni generali: non vi sono tracce di muffe o di umidità interna e le pareti risultano salubri così come tutti gli ambienti di lavoro.

Si segnalano tuttavia per opportuna conoscenza tracce di fessurazioni nelle pareti divisorie in muratura di laterizio dei locali ad uso ufficio posti al primo piano dovute verosimilmente ad assestamenti statici.

La copertura è del tipo industriale prefabbricata con lucernari e il relativo manto appare in buono stato, non si evidenziano tracce di infiltrazioni negli ambienti sottostanti. Gli impianti sanitari sono completi ed efficienti così come quello elettrico e di riscaldamento a ventilazione meccanica.

(cfr. allegato 1)

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

L'immobile risulta in uno stato conservativo complessivamente buono anche alla luce dell'epoca di realizzazione e agli interventi più recenti di adeguamento funzionale. Lo stato manutentivo inoltre verte in discrete condizioni generali: non vi sono tracce di muffe o di umidità interna e le pareti risultano salubri così come tutti gli ambienti di lavoro.

La copertura è del tipo industriale prefabbricata con lucernari e il relativo manto appare in buono stato, non si evidenziano tracce di infiltrazioni negli ambienti sottostanti. Gli impianti sanitari sono completi ed efficienti così come quello elettrico e di riscaldamento a ventilazione meccanica.

(cfr. allegato 1)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Dall'analisi della documentazione rinvenuta e dagli accertamenti condotti si segnala la servitù di elettrodotto trascritta in data 01/07/2016 ai n.ri 6735/5282, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistico (CDU) del 07/04/2022 acquisito presso l'autorità comunale, si attesta l'assenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19/10/1934 né la presenza di incendi negli ultimi 15 anni.
(cfr. allegato 3 e allegato 5)



BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Dall'analisi della documentazione rinvenuta e dagli accertamenti condotti si segnala la servitù di elettrodotto trascritta in data 01/07/2016 ai n.ri 6735/5282, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistico (CDU) del 07/04/2022 acquisito presso l'autorità comunale, si attesta l'assenza di usi civici come da Decreto Commissariale del 19/10/1934 né la presenza di incendi negli ultimi 15 anni.
(cfr. allegato 3 e allegato 5)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

La struttura portante dell'immobile è caratterizzata dal sistema costruttivo tipico della tipologia edilizia del tipo industriale (edificio produttivo) e propria dell'epoca di realizzazione (1998-2012), con ampio utilizzo di elementi prefabbricati in cemento armato precompresso (c.a.p.) atti a sostenere i notevoli pesi propri e i carichi di esercizio previsti: plinti di fondazione, pilastri, travi ribassate, impalcati dei solai e lastre di copertura in tegoli autoportanti, con pre-inseriti lucernari o in alternativa elementi traslucidi apribili del tipo a shed.

Le tamponature perimetrali esterne sono realizzate anch'esse con pannellature in cemento armato precompresso del tipo a "facciavista", rivestite in graniglia fine martellinata e colorati in grigio di diverse tonalità, mentre le parti in murature sia portante sia divisorie sono in mattoni di laterizio del tipo tradizionale, intonacate al civile.

I serramenti esterni e le porte d'accesso (sia quelle carrabili sia quelle pedonali) sono in alluminio e/o ferro di colore corrente.

Le opere in ferro sono del tipo "battuto", verniciato con smalto di colorazione corrente per i parapetti e le ringhiere delle scale o in acciaio del tipo zincato per le parti strutturali.

Parte della pavimentazione interna (zona uffici, servizi igienici) e dei rivestimenti delle pareti dei bagni è in grés porcellanato di tipo corrente, in battuto di cemento frattazzato a "spolvero" nei rimanenti ambienti, con caratteristiche e finiture ordinarie per la tipologia edilizia di riferimento: gli infissi interni in alluminio e pvc sono di colore scuro, con pannellature talvolta a contrasto.

Le aree esterne destinate a parcheggio, alla sosta o al transito di mezzi pesanti, sono asfaltate e dotate di zone con aiuole piantumate, altre occupate da volumi di servizio, tettoie.

Impianto elettrico: del tipo industriale, in parte sottotraccia, con quadri elettrici generali, centralino accensione luci, interruttori di emergenza, quadri comando generatori di calore, corpi illuminanti del tipo fluorescente per installazione a soffitto, lampade di emergenza con micro-inverter e batterie tampone.

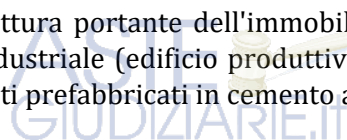
Impianto idrico: in tubazioni di polietilene/rame/ferro, allacciato alla rete comunale.

Impianto termico: del tipo semi-industriale con generatori di aria calda pensili alimentati con combustibile del tipo a gas metano, estintori, termostati, generatori a parete esterna.



BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

La struttura portante dell'immobile è caratterizzata dal sistema costruttivo tipico della tipologia edilizia del tipo industriale (edificio produttivo) e propria dell'epoca di realizzazione (1998-2012), con ampio utilizzo di elementi prefabbricati in cemento armato precompresso (c.a.p.) atti a sostenere i notevoli pesi propri e i carichi



di esercizio previsti: plinti di fondazione, pilastri, travi ribassate, impalcati dei solai e lastre di copertura in tegoli autoportanti, con pre-inseriti lucernari o in alternativa elementi traslucidi apribili del tipo a shed.

Le tamponature perimetrali esterne sono realizzate anch'esse con pannellature in cemento armato precompresso del tipo a "facciavista", rivestite in graniglia fine martellinata e colorati in grigio di diverse tonalità, mentre le parti in murature sia portante sia divisorie sono in mattoni di laterizio del tipo tradizionale, intonacate al civile.

I serramenti esterni e le porte d'accesso (sia quelle carrabili sia quelle pedonali) sono in alluminio e/o ferro di colore corrente.

Le opere in ferro sono del tipo "battuto", verniciato con smalto di colorazione corrente per i parapetti e le ringhiere delle scale o in acciaio del tipo zincato per le parti strutturali.

Parte della pavimentazione interna (zona uffici, servizi igienici) e dei rivestimenti delle pareti dei bagni è in grés porcellanato di tipo corrente, in battuto di cemento frattazzato a "spolvero" nei rimanenti ambienti, con caratteristiche e finiture ordinarie per la tipologia edilizia di riferimento: gli infissi interni in alluminio e pvc sono di colore scuro, con pannellature talvolta a contrasto.

Le aree esterne destinate a parcheggio, alla sosta o al transito di mezzi pesanti, sono asfaltate e dotate di zone con aiuole piantumate, altre occupate da volumi di servizio, tettoie.

Impianto elettrico: del tipo industriale, in parte sottotraccia, con quadri elettrici generali, centralino accensione luci, interruttori di emergenza, quadri comando generatori di calore, corpi illuminanti del tipo fluorescente per installazione a soffitto, lampade di emergenza con micro-inverter e batterie tampone.

Impianto idrico: in tubazioni di polietilene/rame/ferro, allacciato alla rete comunale.

Impianto termico: del tipo semi-industriale con generatori di aria calda pensili alimentati con combustibile del tipo a gas metano, estintori, termostati, generatori a parete esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, dagli accertamenti e dalla relazione di primo accesso di custodia giudiziaria, l'immobile risulta occupato da terzi.

La ditta**** Omissis **** ha concesso in locazione la porzione di immobile infra-descritta alla società **** Omissis ****, rappresentata dalla sig.ra **** Omissis **** corrente in **** Omissis ****.

Il contratto di locazione opponibile è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate e stipulato il 26/11/2018 a decorrere dal 01/12/2018 e validità a tutto il 30/11/2024 per un canone pari a 14.400 euro, da corrispondersi mediante 12 rate eguali mensili anticipate di euro 1.200,00 ciascuna.

(cfr. allegati 4 e 6)

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, dagli accertamenti e dalla relazione di primo accesso di custodia giudiziaria, l'immobile risulta occupato da terzi.

La ditta**** Omissis **** ha concesso in locazione la porzione di immobile infra-descritta alla società ****

Omissis ****, rappresentata dal sig. **** Omissis **** corrente in **** Omissis ****.

Il contratto di locazione opponibile è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate e stipulato il 26/11/2018 a decorrere dal 01/12/2018 e validità a tutto il 30/11/2024 per un canone pari a 6.000 euro, da corrispondersi mediante 12 rate eguali mensili anticipate di euro 500,00 ciascuna.

(cfr. allegati 4 e 6)



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1999 al 12/02/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TROISI ENRICO	20/07/1999	16114	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/07/1999	8182	5712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2002 al 31/01/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De cuius CHIARELLI ANTONIO	12/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/06/2003	7654	5326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbania	29/01/2003	67	676		
Dal 31/01/2003 al 18/07/2008	**** Omissis ****	Regolarizzazione comunione ereditaria di azienda mediante costituzione di società in nome collettivo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	31/01/2003	3648	1981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/02/2003	1675	1335
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	14/02/2003	349	1
Dal 18/07/2008 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	18/07/2008	14398	6807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	29/07/2008	9808	6985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	23/12/2008	14837	7158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/01/2009	208	178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. è regolarmente osservata : l'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** è stata trascritta in data 12.09.2008 ai n.ri 11351 / 8097.

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1999 al 12/02/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio TROISI ENRICO	20/07/1999	16114	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/07/1999	8182	5712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/02/2002 al 31/01/2003	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De cuius CHIARELLI ANTONIO	12/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/06/2003	7654	5326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	29/01/2003	67	676
Dal 31/01/2003 al 18/07/2008	**** Omissis ****	Regolarizzazione comunione ereditaria di azienda mediante costituzione di società in nome collettivo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	31/01/2003	3648	1981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	13/02/2003	1675	1335
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	14/02/2003	349	1
Dal 18/07/2008 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	18/07/2008	14398	6807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	29/07/2008	9808	6985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2008 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCALABRINI STEFANIA	23/12/2008	14837	7158
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/01/2009	208	178
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.C. è regolarmente osservata : l'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** è stata trascritta in data 12.09.2008 ai n.ri 11351 / 8097.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 10/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 17/09/2008
Reg. gen. 11436 - Reg. part. 1617
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verbania
Iscritto a Verbania il 21/05/2019
Reg. gen. 5202 - Reg. part. 589
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 18/02/2022
Reg. gen. 1875 - Reg. part. 187
Importo: € 43.391,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 10/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 17/09/2008
Reg. gen. 11436 - Reg. part. 1617
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verbania
Iscritto a Verbania il 21/05/2019
Reg. gen. 5202 - Reg. part. 589
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa / riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 18/02/2022
Reg. gen. 1875 - Reg. part. 187
Importo: € 43.391,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Dall'analisi condotta presso l'Ufficio Tecnico e dagli strumenti urbanistici di cui si è dotato il Comune di Baveno, si rileva quanto segue.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e relativa variante in itinere, sono stati approvati con D.G.R. in data 08/02/2010. Successivamente, sono state introdotte ulteriori varianti, più precisamente:

- variante strutturale del 2010 per adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), approvata in data 28/03/2010;
- variante parziale n. 3 del 15/03/2012;
- variante parziale n. 4 del 27/03/2014;
- variante parziale n. 5 del 28/11/2019

L'area pignorata (ovvero i relativi immobili di cui al Catasto Terreni Foglio 5 - mappale 800) è normata secondo quanto prescritto quale area destinata ad USI PRODUTTIVI - AREE PER INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O DI SERVIZI, di cui al relativo articolo n. 24 delle Norme di Attuazione con i parametri di edificabilità ivi indicati.

Gli immobili ricadono inoltre nel perimetro dei centri edificati secondo l'art. 29 della L.R. 56/77.

Per quanto attiene la disciplina vincolistica e di salvaguardia ambientale, si segnala che gli immobili ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi del D.LGS. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) di cui all'art. 142 comma 1 lett. C, per la presenza entro 150 m di fiumi, torrenti, corsi d'acqua (presenza del torrente Stronetta).

Per quanto attiene l'idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8/05/1996, n. 7 LAP, l'intero lotto pignorato ricade in parte in CLASSE GEOLOGICA IIIa, in parte in classe IIb, ovvero presenta una pericolosità geomorfologica da media a moderata fino a molto elevata, tale per cui gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre idoneità urbanistica e tipi di intervento edilizio esclusivamente alle condizioni indicate nelle norme tecniche comunali.

Vedere l'allegato urbanistico accluso.

(cfr. allegato 3 e allegato 5)

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Dall'analisi condotta presso l'Ufficio Tecnico e dagli strumenti urbanistici di cui si è dotato il Comune di Baveno, si rileva quanto segue.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e relativa variante in itinere, sono stati approvati con D.G.R. in data 08/02/2010. Successivamente, sono state introdotte ulteriori varianti, più precisamente:

- variante strutturale del 2010 per adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), approvata in data 28/03/2010;
- variante parziale n. 3 del 15/03/2012;
- variante parziale n. 4 del 27/03/2014;
- variante parziale n. 5 del 28/11/2019

L'area pignorata (ovvero i relativi immobili di cui al Catasto Terreni Foglio 5 - mappale 800) è normata secondo quanto prescritto quale area destinata ad USI PRODUTTIVI - AREE PER INSEDIAMENTO DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI BENI E/O DI SERVIZI, di cui al relativo articolo n. 24 delle Norme di Attuazione con i parametri di edificabilità ivi indicati.

Gli immobili ricadono inoltre nel perimetro dei centri edificati secondo l'art. 29 della L.R. 56/77.

Per quanto attiene la disciplina vincolistica e di salvaguardia ambientale, si segnala che gli immobili ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, ai sensi del D.LGS. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) di cui all'art. 142 comma 1 lett. C, per la presenza entro 150 m di fiumi, torrenti, corsi d'acqua (presenza del torrente Stronetta).

Per quanto attiene l'idoneità geologica all'utilizzo del suolo ai sensi della Circ. Reg. 8/05/1996, n. 7 LAP, l'intero lotto pignorato ricade in parte in CLASSE GEOLOGICA IIIa, in parte in classe IIb, ovvero presenta una pericolosità geomorfologica da media a moderata fino a molto elevata, tale per cui gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre idoneità urbanistica e tipi di intervento edilizio esclusivamente alle condizioni indicate nelle norme tecniche comunali.

Vedere l'allegato urbanistico accluso.

(cfr. allegato 3 e allegato 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

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

Dalle ricerche e a dagli accertamenti condotti presso i Servizi Urbanistici - Settore Edilizia privata dell'Ufficio Tecnico Comunale di Baveno (VB), risultano in archivio copie di molteplici atti edilizi, inerenti sia la costruzione sia le modifiche dell'edificio produttivo originario, già sito in via Nazionale e ubicato nell'allora località Cantonaccio, area designata per gli insediamenti produttivi da parte della pianificazione comunale e regionale. Prodotti a partire dalla prima istanza presentata dall'allora società committente **** Omissis ****-verso la fine degli anni duemila (1993 - Pratica Edilizia 199/26/5), gli interventi successivi saranno commissionati tutti dai legali rappresentanti delle diverse società che si sarebbero insediate.

Con i dati forniti dallo scrivente, il Responsabile del Procedimento ha dichiarato di aver trovato i seguenti atti e autorizzazioni, di seguito brevemente richiamati.

- Concessione edilizia C.E. n. 03/97 del 25 febbraio 1997, Pratica Edilizia n. 93/C26/5a, riguardante il progetto di

realizzazione di un complesso artigianale e commerciale a firma dell'**** Omissis ****

- Autorizzazione n. 4/1999 relativa alla realizzazione di una cabina elettrica funzionale al complesso artigianale di cui sopra, a firma dell'**** Omissis ****

-Autorizzazione n. 21 del 24/05/2000 relativa alla presenza del vincolo di cui alla L.R. 20/1989 (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici), a firma dell'**** Omissis ****

- Variante alla C.E. n. 03/97 in data 07/08/2000 per formazione locali espositivi, committente società **** Omissis ****

- Pratica Edilizia 01/04/2001, relativa alla domanda per l'esecuzione di opere edilizie per conto del sig. **** Omissis ****, nonché l'autorizzazione in via generale per l'installazione di un nuovo impianto per lavorazioni metalmeccaniche (pulitura e lucidatura di manufatti in acciaio) della neo ditta **** Omissis **** subentrata a **** Omissis ****

- Concessione edilizia C.E. n. 47/2001 del 12 ottobre 2001 a firma **** Omissis **** per realizzazione uffici e spogliatoio (P.E. 01/C004/1) e relativa variante in corso d'opera per piccole modifiche distributive e realizzazione di un vano tecnico in aderenza alla muratura perimetrale sul lato nord necessaria alla collocazione della centrale termica

- Autorizzazione edilizia n. 26 del 30/07/2002 per la realizzazione di accessi carrai e recinzione perimetrale sull'area di pertinenza esclusiva dell'insediamento produttivo esistente a firma **** Omissis ****

- Autorizzazione ambientale n. 18 del 15/03/2003 per le zone soggette a vincolo (T.U. Beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 490/1999)

- Autorizzazione ambientale n. 60 del 23/12/2004 per la costruzione di fabbricato accessorio da adibire a centrale elettrica a servizio dell'insediamento produttivo esistente in zone soggette a vincolo (T.U. Beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 490/1999) a firma **** Omissis ****

- Denuncia di inizio attività D.I.A. del 29 ottobre 2004 per realizzazione diversa distribuzione interna e formazione di due spazi distinti, uno adibito a magazzino e l'altro ad opificio

- Permesso di Costruire AR - N. 15/2005 in data 03/03/2005, per la costruzione di fabbricato accessorio da adibire a centrale elettrica a servizio dell'insediamento produttivo esistente, a firma **** Omissis ****



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo, non esisteva la completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Alcune piccole differenze sono rilevabili nella scheda catastale aggiornata e depositata come previsto presso l'Agenzia del Territorio di Verbania, presentata dallo scrivente per il tramite dell'ausiliario-collaboratore **** Omissis **** preventivamente autorizzato dal G.E.

Si segnala in particolare:

- la presenza di un locale deposito realizzato all'interno dell'edificio, in corrispondenza del foglio 5 mappale 800 sub. 6 alla lettera A;

- la presenza di un locale attiguo alla centrale termica, adagiato sulla parte mediana del lato lungo dell'edificio e posto a nord dell'area, in corrispondenza del foglio 5 mappale 800 sub. 6 alla lettera B;

- la presenza di una tettoia stabilmente infissa al suolo, adagiata sulla parte mediana del lato lungo dell'edificio

e posta a nord dell'area, in corrispondenza del foglio 5 mappale 800 sub. 6 alla lettera C;

- la formazione della cabina elettrica non rappresentata sul sedime di pertinenza di cui al foglio 5 mappale 800 sub. 6 alla lettera E.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori -come anche osservato dallo stesso Responsabile del Servizio Tecnico del Comune- per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire gli aspetti per un'eventuale sanatoria, trattandosi prevalentemente di opere modeste o piccole modifiche della distribuzione interna.

Relativamente a quanto evidenziato, si indicano in fase di stima al potenziale acquirente congrui costi di adeguamento, dovuti alla pratica edilizia da presentare, oneri sanzionatori e eventuale rimozione e messa in pristino con sistemazione dello stato dei luoghi.

Per quanto attiene il certificato energetico dell'immobile, si è calcolato l'Attestato di prestazione energetica (APE) di cui all'identificativo n.ro 2022 205307 0051 -valido a tutto il 31/12/2023: l'immobile ricade in classe energetica E.

Si allega copia dell'ultima pratica edilizia approvata e dell'attestato di prestazione energetico (APE) appositamente prodotto.

(cfr. allegato 3 e allegato 5)

BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

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

Dalle ricerche e a dagli accertamenti condotti presso i Servizi Urbanistici - Settore Edilizia privata dell'Ufficio Tecnico Comunale di Baveno (VB), risultano in archivio copie di molteplici atti edilizi, inerenti sia la costruzione sia le modifiche dell'edificio produttivo originario, già sito in via Nazionale e ubicato nell'allora località Cantonaccio, area designata per gli insediamenti produttivi da parte della pianificazione comunale e regionale.

Prodotti a partire dalla prima istanza presentata dall'allora società committente **** Omissis ****-verso la fine degli anni duemila (1993 - Pratica Edilizia 199/26/5), gli interventi successivi saranno commissionati tutti dai legali rappresentanti delle diverse società che si sarebbero insediate.

Con i dati forniti dallo scrivente, il Responsabile del Procedimento ha dichiarato di aver trovato i seguenti atti e autorizzazioni, di seguito brevemente richiamati.

- Concessione edilizia C.E. n. 03/97 del 25 febbraio 1997, Pratica Edilizia n. 93/C26/5a, riguardante il progetto di

realizzazione di un complesso artigianale e commerciale a firma dell'**** Omissis ****

- Autorizzazione n. 4/1999 relativa alla realizzazione di una cabina elettrica funzionale al complesso artigianale di cui sopra, a firma dell'**** Omissis ****

-Autorizzazione n. 21 del 24/05/2000 relativa alla presenza del vincolo di cui alla L.R. 20/1989 (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici), a firma dell'**** Omissis ****

- Variante alla C.E. n. 03/97 in data 07/08/2000 per formazione locali espositivi, committente società **** Omissis ****

- Pratica Edilizia 01/04/2001, relativa alla domanda per l'esecuzione di opere edilizie per conto del sig. **** Omissis ****, nonché l'autorizzazione in via generale per l'installazione di un nuovo impianto per lavorazioni metalmeccaniche (pulitura e lucidatura di manufatti in acciaio) della neo ditta **** Omissis **** subentrata a **** Omissis ****

- Concessione edilizia C.E. n. 47/2001 del 12 ottobre 2001 a firma **** Omissis **** per realizzazione uffici e spogliatoio (P.E. 01/C004/1) e relativa variante in corso d'opera per piccole modifiche distributive e realizzazione di un vano tecnico in aderenza alla muratura perimetrale sul lato nord necessaria alla collocazione della centrale termica

- Autorizzazione edilizia n. 26 del 30/07/2002 per la realizzazione di accessi carrai e recinzione perimetrale sull'area di pertinenza esclusiva dell'insediamento produttivo esistente a firma **** Omissis ****

- Autorizzazione ambientale n. 18 del 15/03/2003 per le zone soggette a vincolo (T.U. Beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 490/1999)
- Autorizzazione ambientale n. 60 del 23/12/2004 per la costruzione di fabbricato accessorio da adibire a centrale elettrica a servizio dell'insediamento produttivo esistente in zone soggette a vincolo (T.U. Beni culturali e ambientali di cui al D.Lgs. 490/1999) a firma **** Omissis ****
- Denuncia di inizio attività D.I.A. del 29 ottobre 2004 per realizzazione diversa distribuzione interna e formazione di due spazi distinti, uno adibito a magazzino e l'altro ad opificio
- Permesso di Costruire AR - N. 15/2005 in data 03/03/2005, per la costruzione di fabbricato accessorio da adibire a centrale elettrica a servizio dell'insediamento produttivo esistente, a firma **** Omissis ****



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Alla data del sopralluogo, non esisteva la completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Alcune piccole differenze sono rilevabili nella scheda catastale aggiornata e depositata come previsto presso l'Agenzia del Territorio di Verbania, presentata dallo scrivente per il tramite dell'ausiliario-collaboratore **** Omissis **** preventivamente autorizzato dal G.E.

Si segnala in particolare:

- la formazione di locale spogliatoio e bagno all'interno dell'opificio di cui al foglio 5 mappale 800 sub. 7, di cui alla lettera B.

Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori -come anche osservato dallo stesso Responsabile del Servizio Tecnico del Comune- per una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per ricomporre le difformità evidenziate, occorrerà sviluppare e approfondire gli aspetti per un'eventuale sanatoria, trattandosi prevalentemente di opere modeste o piccole modifiche della distribuzione interna.

Relativamente a quanto evidenziato, si indicano in fase di stima al potenziale acquirente congrui costi di adeguamento, dovuti alla pratica edilizia da presentare, oneri sanzionatori e eventuale rimozione e messa in pristino con sistemazione dello stato dei luoghi.

Per quanto attiene il certificato energetico dell'immobile, si è calcolato l'Attestato di prestazione energetica (APE) di cui all'identificativo n.ro 2022 205307 0050 -valido a tutto il 31/12/2023: l'immobile ricade in classe energetica E.

Si allega copia dell'ultima pratica edilizia approvata e dell'attestato di prestazione energetico (APE) appositamente prodotto.

(cfr. allegato 3 e allegato 5)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BAVENO (VB) - VIA NAZIONALE, 64

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64
Trattasi di ampia porzione di fabbricato facente parte di un unico compendio destinato ad attività produttive (complesso artigianale), con area cortilizia pertinenziale adibita a spazio di manovra e parcheggio, ubicato in comune di Baveno (VB), il tutto prospiciente la via Nazionale, strada facilmente accessibile con qualsiasi automezzo. Si compone di un piano f.t. destinato a opificio, magazzino, spogliatoio e servizi oltre un primo piano destinato ad uffici. E' situata in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, destinato ad aree occupate da diversi impianti produttivi, commerciali e residenziali posti nelle immediate vicinanze, la cui posizione beneficia della presenza di numerose infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia autostradali sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento: dista infatti solo 15 km dal capoluogo provinciale Verbania e 80 km da località lombarde quali Varese con il vicino aeroporto internazionale di Malpensa, 90 km dalla città di Milano e circa 120 km da Torino. (cfr. allegato n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 800, Sub. 6, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 800
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 955.368,00
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Baveno (VB) - Via Nazionale, 64
Trattasi di porzione di fabbricato facente parte di un unico compendio destinato ad attività produttive (complesso artigianale), con area cortilizia pertinenziale adibita a spazio di manovra e parcheggio, ubicato in comune di Baveno (VB), il tutto prospiciente la via Nazionale, strada facilmente accessibile con qualsiasi automezzo. Si compone di un unico piano f.t. destinato a opificio, spogliatoio e servizi. E' situata in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, destinato ad aree occupate da diversi impianti produttivi, commerciali e residenziali posti nelle immediate vicinanze, la cui posizione beneficia della presenza di numerose infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia autostradali sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento: dista infatti solo 15 km dal capoluogo provinciale Verbania e 80 km da località lombarde quali Varese con il vicino aeroporto internazionale di Malpensa, 90 km dalla città di Milano e circa 120 km da Torino. (cfr. allegato n. 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 800, Sub. 7, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 5, Part.

800

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

Valore di stima del bene: € 146.120,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	2123,04 mq	450,00 €/mq	€ 955.368,00	100,00%	€ 955.368,00
Bene N° 2 - Fabbricato industriale Baveno (VB) - Via Nazionale, 64	365,30 mq	400,00 €/mq	€ 146.120,00	100,00%	€ 146.120,00
				Valore di stima:	€ 1.101.488,00

Valore di stima: € 1.101.488,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica: sanatoria difformità parziali (tettoia esterna, opere interne)	16000,00	€
Variazione mercato: scarsa appetibilità, rallentamento e fase di discesa tendenziale dei prezzi	4,75	%

Valore finale di stima: € 1.030.000,00

I valori unitari al metro quadrato, indicati quale base del calcolo estimativo riportato, sono stati desunti per comparazione con il valore unitario di immobili simili a quelli in oggetto e da specifiche banche dati, ovvero dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo corrente e in considerazione della posizione e della peculiarità delle zone limitrofe e per le aree produttive afferenti il Comune di Baveno (VB).

Giuste le risultanze dei calcoli e delle verifiche metriche, fatte salve le osservazioni riguardo allo stato di occupazione, alla vetustà, all'ubicazione, alla tipologia, alle finiture, alla regolarità edilizia ed a tutte le caratteristiche generali degli immobili periziati, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del compendio descritto e riscontrato alla data del primo sopralluogo.

Assumendo come riferimento il valore commerciale ottenuto, rilevata la scarsa appetibilità di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stante il perdurare della situazione economica di incertezza che interessa attualmente il comparto immobiliare nazionale e locale che risente di una contrazione dei volumi e valori reali di vendita, pur ribadendo il potenziale intrinseco del complesso dei beni oggetto di stima, è apparso doveroso in questa sede indicare un congruo deprezzamento, volto a favorire l'orientamento da parte del Giudice dell'Esecuzione sulla valutazione di merito conclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Verbania, li 13/09/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Denis Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1-file zip da denominarsi “ foto”
- ✓ Altri allegati - Allegato 2-file zip da denominarsi “documenti catastali “
- ✓ Altri allegati - Allegato 3-file zip da denominarsi “documenti urbanistici”
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 file zip da denominarsi “ titoli”
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 file zip da denominarsi “ACE e CDU”
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 file zip da denominarsi “esecutato”
- ✓ Altri allegati - Allegato 7-file pdf da denominarsi “dati catasto”
- ✓ Altri allegati - Allegato 8-file pdf da denominarsi “perizia epurata”
- ✓ Altri allegati - Allegato 9-file pdf da denominarsi “bando di vendita”
- ✓ Altri allegati - Allegato 10-file pdf da denominarsi “pubblicità commerciale”

