

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Riboni Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 15/06/2021, il sottoscritto Ing. Riboni Renzo, con studio in Case Sparse Colli Fioriti, 3 - 28010 - Nebbiuno (NO), email renzo.riboni@gmail.com, Tel. 0322 58 886 - 339 40 44 806 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBIcato A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Compendio immobiliare industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna. Esso comprende un capannone ad uso produttivo (Blocco Nord Est), con i propri accessori, un altro edificio (Blocco Sud Ovest), distante pochi metri, destinato ad uffici e all'immagazzinamento e alla spedizione dei prodotti finiti. I due fabbricati sono collegati da un più piccolo corpo di fabbrica centrale comprendente ulteriori uffici. La classe di prestazione energetica è G. Vicino al magazzino sono stati costruiti anche n°4 box ad uso deposito. Centralmente rispetto ai due blocchi è presente una strada che attraversa tutta la proprietà collegandola direttamente alla Via Leonardo Da Vinci. Detta strada prosegue poi fino ai fondi confinanti che risultano interclusi. La viabilità interna comprende anche una seconda strada, parallela alla prima, che immette sulla Via Leonardo costeggiando la portineria. Nei pressi di quest'ultima è presente un ampio parcheggio. Altre strade interne completano la viabilità lungo il perimetro dei due blocchi principali.

Lungo la strada pubblica sono presenti tre accessi carrai. Un primo destinato al traffico veicolare pesante per l'approvvigionamento delle materie prime e le spedizioni dei prodotti finiti; un secondo, presidiato dalla portineria, per le maestranze e i visitatori esterni, ed un terzo accesso, di minori dimensioni, che immette sui resti di una stradina che costeggia il compendio sul lato Nord Est.

L'intero compendio è in stato di abbandono e sulla superficie dell'area pertinenziale sono riconoscibili, sovente a stento, le superfici destinate a parcheggio, vicino alla portineria, le aree verdi, le strade interne attorno agli edifici, i piazzali per la manovra degli autotreni.

La posizione del compendio nell'ambito territoriale del Comune di Omegna è di assoluto rilievo, venendosi a trovare su vasto tratto pianeggiante direttamente a confine con il versante che domina l'apice settentrionale del Lago d'Orta. A fare da contraltare a questo aspetto vi è però la viabilità pubblica con cui si giunge sul posto, che non è particolarmente idonea al traffico pesante che caratterizza un'attività industriale.

Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Nonostante quanto detto per la viabilità nell'intorno dei beni oggetto della procedura, Omegna è raggiunta da un'importante rete stradale e ferroviaria che l'hanno resa

un'altrettanto importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. La presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

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

L'applicazione dell'IVA: nella vendita è esercitabile solo su opzione del venditore qualora venga indicata nell'atto. Viceversa è esente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Terreno facente parte dell'area pertinenziale di compendio immobiliare industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna. Con una forma molto stretta e allungata, una parte di esso costituisce in parte il sedime di una vecchia stradina abbandonata che si estenderebbe dal cancello carraio esistente di via Leonardo Da Vinci fino al fondo confinante di terza proprietà a Sud Est, dalla parte opposta. La restante parte è invece sostanzialmente un bosco.

L'intero compendio è in stato di abbandono e sulla superficie dell'area pertinenziale sono distinguibili, sovente a stento, le superfici pavimentate da quelle che erano destinate a verde.

La posizione del compendio nell'ambito territoriale del Comune di Omegna è di assoluto rilievo, venendosi a trovare su vasto tratto pianeggiante direttamente a confine con il versante che domina l'apice settentrionale del Lago d'Orta.

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

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

L'applicazione dell'IVA: nella vendita è esercitabile solo su opzione del venditore qualora venga indicata nell'atto. Viceversa è esente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Terreno facente parte dell'area pertinenziale di compendio immobiliare industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna. Con una forma trapezia, esso costituisce il sedime di un'area che nel contesto dell'area pertinenziale costituiva il parcheggio dei dipendenti raggiungibile dall'ingresso della portineria e dall'ingresso del fondo di cui al bene n°2 della

presente esecuzione immobiliare.

L'intero compendio è in stato di abbandono e sulla superficie dell'area pertinenziale sono distinguibili, talvolta a stento, le superfici pavimentate da quelle che erano destinate a verde.

La posizione del compendio nell'ambito territoriale del Comune di Omegna è di assoluto rilievo, venendosi a trovare su vasto tratto pianeggiante direttamente a confine con il versante che che domina l'apice settentrionale del Lago d'Orta.

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

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

L'applicazione dell'IVA: nella vendita è esercitabile solo su opzione del venditore qualora venga indicata nell'atto. Viceversa è esente.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha prodotto relazione notarile che comprende la storia ipotecaria e catastale in termini ultraventennali.

I dati dell'immobile al Catasto Fabbricati riportati sull'atto di pignoramento immobiliare:
Foglio 9, Particella 1144, Subalterno 1 graffato Foglio 9, Particella 554, Subalterno 1, Categoria D1, corrispondono a quelli della visura catastale che riporta:

Foglio 9, Particella 1144, Subalterno 1 graffato Foglio 9, Particella 554, Subalterno 1, Categoria D1.

I dati degli immobili al Catasto Terreni riportati sull'atto di pignoramento immobiliare:

Foglio 9, Particella 1144, Ente Urbano,

Foglio 9, Particella 554, Ente Urbano, corrispondono a quelli delle visure catastali che riportano:

Foglio 9, Particella 1144, Ente Urbano,

Foglio 9, Particella 554, Ente Urbano.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Al Catasto Fabbricati, a tutti i livelli, le unità immobiliari sono interamente contenute nell'area pertinenziale, Particella 1144 del Foglio 9, del Catasto Terreni.

Al catasto terreni i confini della particella 1144, su cui sorgono gli immobili sono i seguenti, da Nord in senso orario: Strada comunale Cireggio (Via Leonardo Da Vinci), Particelle 1145, 698 del Foglio 9, Particelle 134, 1808, 1290, 1298, 1301 del Foglio 18, Particelle 804, 805 del Foglio 9.

La particella 554 è completamente contenuta nella particella 1144.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Blocco NE: deposito	1114,00 mq	1138,00 mq	0,90	1024,20 mq	2,50 m	Interrato
Blocco NE: vasca antincendio	347,00 mq	359,00 mq	0,50	179,50 mq	2,50 m	Interrato
Blocco NE: opificio	6141,58 mq	6164,00 mq	1,25	7705,00 mq	7,20 m	Terreno
Blocco NE: opificio	481,00 mq	491,00 mq	1,25	613,75 mq	8,60 m	Terreno
Blocco NE: servizi e uffici	283,10 mq	306,40 mq	1,00	306,40 mq	3,65 m	Terreno
Blocco NE: magazzino	646,80 mq	659,70 mq	1,00	659,70 mq	3,47 m	Terreno
Blocco NE: spogliatoi-cucina-mensa	515,20 mq	533,50 mq	1,50	800,25 mq	3,50 m	Terreno
Blocco NE: servizi igienici	38,16 mq	40,82 mq	1,00	40,82 mq	2,50 m	Terreno
Blocco NE: officina - locali compressori	120,81 mq	126,80 mq	1,00	126,80 mq	2,50 m	Terreno
Blocco NE: tettoia	25,11 mq	25,11 mq	0,40	10,04 mq	3,10 m	Terreno
Blocco NE: cucina - infermeria	221,30 mq	232,40 mq	1,00	232,40 mq	2,60 m	Terreno
Blocco NE: tettoia	20,40 mq	20,40 mq	0,40	8,16 mq	2,60 m	Terreno
Blocco NE: locale trasformatori - centrale	88,80 mq	95,60 mq	1,00	95,60 mq	3,50 m	Terreno

termica						
Blocco NE: ingresso coperto	31,80 mq	31,80 mq	0,40	12,72 mq	3,60 m	Terreno
Blocco NE: ingresso - servizi disimpegno	59,30 mq	62,90 mq	1,50	94,35 mq	3,50 m	Terreno
Blocco NE: loggia	761,10 mq	761,10 mq	1,00	761,10 mq	0,00 m	Primo
Blocco NE: uffici	202,80 mq	210,50 mq	1,50	315,75 mq	2,65 m	Primo
Blocco SO: magazzino	955,70 mq	976,20 mq	1,25	1220,25 mq	13,75 m	Seminterrato
Blocco SO: magazzino	1856,00 mq	1902,40 mq	1,00	1902,40 mq	3,70 m	Seminterrato
Blocco SO: sala riunioni servizi, scale	79,00 mq	83,50 mq	1,50	125,25 mq	2,70 m	Seminterrato
Blocco SO: officina	12,90 mq	15,10 mq	1,00	15,10 mq	2,60 m	Seminterrato
Blocco SO: scala esterna	6,50 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	0,00 m	Seminterrato
Blocco SO: tettoia	116,70 mq	116,70 mq	0,40	46,68 mq	0,00 m	Seminterrato
Blocco SO: Magazzino	1804,40 mq	1845,30 mq	1,00	1845,30 mq	4,65 m	Terreno
Blocco SO: segreteria	59,80 mq	63,50 mq	1,50	95,25 mq	2,90 m	Terreno
Blocco SO: portico	102,70 mq	102,70 mq	0,40	41,08 mq	4,20 m	Terreno
Blocco SO: scala esterna	5,30 mq	5,30 mq	0,40	2,12 mq	0,00 m	Terreno
Blocco SO: uffici	1101,90 mq	1146,30 mq	1,50	1719,45 mq	3,10 m	Primo
Blocco SO: servizi	63,60 mq	67,40 mq	1,50	101,10 mq	2,95 m	Primo
Blocco SO: magazzino	950,10 mq	975,10 mq	1,00	975,10 mq	4,40 m	Primo
Blocco SO: uffici	55,10 mq	58,20 mq	1,50	87,30 mq	2,80 m	Secondo
Blocco SO: autorimesse	53,80 mq	59,45 mq	1,00	59,45 mq	2,20 m	Terreno
Portineria via Leonardo Da Vinci	18,80 mq	21,40 mq	1,50	32,10 mq	2,70 m	Terreno
Blocco SO: tettoia	168,50 mq	168,50 mq	0,40	67,40 mq	3,85 m	Terreno
Aree parcheggio e carico scarico merci	5709,00 mq	5709,00 mq	0,10	570,90 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				21895,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21895,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella tabella si intendono:

- blocco SO, l'edificio prefabbricato a Sud Ovest costruito negli anni '70;
- blocco NE, l'edificio a Nord Est costruito negli anni '60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 554 Qualità FU D'ACCERT Superficie (ha are ca) 20
Dal 03/01/1977 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 25 30 Reddito dominicale € 51,77 Reddito agrario € 55,00
Dal 10/02/1988 al 21/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 05 33 00
Dal 10/02/1988 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 554 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 20
Dal 22/03/1988 al 01/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 62 00
Dal 02/03/1991 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 747 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 60 20
Dal 28/03/1991 al 03/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 268, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 86.764,76 Piano S1-T-1-2 Graffato 270/1
Dal 04/04/2000 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 268, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 86.764,76 Piano S1-T-1-2 Graffato 270/1
Dal 21/04/2004 al 22/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 747 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 60 20
Dal 23/01/2006 al 15/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1144 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 37 83
Dal 28/02/2006 al 19/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 554 Categoria D1 Rendita € 86.194,00 Piano S1-T-1-2 Graffato 1144
Dal 16/01/2012 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1144 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 03 37 83
Dal 20/01/2012 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 554, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 88.420,00 Piano S1-T-1-2 Graffato 1144/1

CATASTO FABBRICATI

Alla luce delle ricerche svolte presso il Comune di Omegna, la costruzione originale risale ai primi anni '60 del secolo scorso. Successivamente venivano eseguiti a più riprese interventi di ampliamento e ristrutturazione fino al 1989, per realizzare nuovi spazi tecnici e accessori, che implicavano i relativi aggiornamenti catastali. La visura storica del Catasto Fabbricati riporta però le vicende dell'immobile solo a partire dal 1991. Il primo numero di subalterno identificativo dell'immobile che vi si trova è il 5. Ciò significa che prima erano state effettuate almeno n°5 variazioni rispetto all'originale (Sub. 0).

Per poter chiarire i passaggi precedenti il sottoscritto ha provveduto a rivolgere all'Agenzia delle Entrate istanza di accesso agli atti (Modello 19T) con il quale si sono prese in visione le successive planimetrie dell'immobile presentate a partire dalla sua costituzione. Questi i risultati delle indagini svolte.

- Con Dichiarazione di Immobili Urbani con numero di registrazione 380/1970 veniva costituita fra l'altro l'unità Foglio 16 particella 268 comprendente il corpo di fabbrica produttivo dei primi anni '60 (blocco Nord Est).

- Con dichiarazione di Variazione (Ampliamento) Prot. 68/85 veniva costituita l'unità Foglio 16 particella 268/1 in cui veniva compreso il corpo magazzini e uffici (blocco Sud Ovest) collegato al corpo originale (blocco Nord Est) nelle condizioni iniziali.

- Con dichiarazione di Variazione (Ampliamento) Prot. 69/85 veniva costituita l'unità Foglio 16 particella 268/2 in cui veniva aggiunto a quanto sopra l'abitazione del custode al secondo piano.

- Con dichiarazione di Variazione Prot. 98/89 veniva costituita l'unità Foglio 16 particella 268/3 in cui avveniva un aggiornamento delle partizioni interne di entrambi i blocchi e del corpo che li collega.

- Non si è potuta rintracciare documentazione esaustiva relativa al passaggio con identificativo 268/4.

- Con dichiarazione di Variazione (Ampliamento) Prot. 1593/91 veniva costituita l'unità Foglio 16 particella 268/5 in cui venivano aggiunti il piccolo blocco delle autorimesse ad uso deposito, in seguito a condono edilizio, e la tettoia a Sud del blocco Sud Ovest. Questo è effettivamente il primo identificativo riportato nella visura storica.

Nella visura sono riportate inoltre le seguenti variazioni:

- Variazione del 28/03/1991 da collegarsi alle volture n°164/89, n°165/89 e n°4204/91 (N.1593.1/1991). Queste ultime volture riferite ad eventi societari di trasferimento sede, fusione societaria e mutamento della ragione sociale.

- Variazione dell'intestazione in seguito a Compravendita del 04/04/2000, trascrizione N.2604.1/2000 in atti dal 07/04/2000.

- Divisione del 28/02/2006 con cui venivano inoltre cambiati numeri di foglio e particella per allineare le mappe terreni e fabbricati VB0015418 (N.829.1/2006).

- Variazione del 20/01/2012 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni VB0004486 (N.336.1/2012).

Ulteriori variazioni al Catasto Fabbricati sono state le seguenti:

- Variazione del classamento del 19/07/2006 - VB0055357 (N.3152.1/2006)

- Variazione toponomastica del 25/01/2011 - VB0015762 (N.9523.1/2011).

CATASTO TERRENI

- La prima intestazione del Catasto Terreni riportata nella visura storica alla data dell'impianto meccanografico del 03/01/1977 è **** Omissis ****, che non era corretta. Nella visura compaiono però riferimenti ad atti notarili antecedenti all'impianto meccanografico che riportano le intestazioni

corrette.

Risalendo la costruzione ai primi anni '60 del secolo scorso, nell'ambito delle ricerche presso il comune e dell'accesso agli atti testé citato, il sottoscritto ha potuto rilevare che, in generale, la cronistoria del Catasto Terreni è piuttosto complessa, le trasformazioni edilizie che hanno modificato la sagoma del fabbricato sono molteplici e la documentazione che attesta queste trasformazioni è molto limitata. D'altro canto vi sono state anche altre trasformazioni che non hanno riguardato in senso stretto il fabbricato ma invece fusioni e frazionamenti dei fondi su cui questo sorge. Questi i risultati delle indagini svolte.

- Il blocco Nord Est era già inserito in mappa nel 1970, ma non è stato possibile stabilire attraverso quale atto dichiarativo.

- Con Tipo Mappale n°104422/84 in data 06/12/1984 al blocco Nord Est venivano aggiunti i corpi in ampliamento ed esso aggiunti nel corso degli anni '70 e il blocco Sud Ovest comprendente il collegamento fra i due.

- Con Tipo Mappale n°121412/90 in data 24/07/1990 venivano inseriti nella mappa, a seguito del citato condono edilizio, i box ad uso deposito e la tettoia del blocco Sud Ovest.

Degli altri atti di aggiornamento catastale citati nella visura storica

- Tipo Mappale 16/01/2012 n.2852.1/2012;

- Frazionamento 23/01/2006 n.4521.1/2006;

- Frazionamento 02/03/1991 Tipo 685.1/1991;

- Frazionamento in atti dal 22/03/1988 n. 2587;

- Variazione d'ufficio in atti dal 10/02/1988 n.3185;

non è stato riscontrato nulla. Nei fatti però, all'inizio degli anni '60 del secolo scorso i fondi erano piuttosto frammentati e sono state eseguite attività di aggiornamento che hanno portato ad avere l'unica particella attuale, con l'intero fabbricato con i due blocchi collegati e due particelle che sono il risultato di un frazionamento probabilmente prodromico all'eliminazione di una servitù di passaggio che sarà successivamente illustrata.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	554	1		D1				88420 €	S1-T-1-2	1144/1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	554				ENTE URBANO		20 mq				
9	1144				ENTE URBANO		03 37 83 mq				



Corrispondenza catastale

Il confronto tra le planimetrie catastali e la realtà non ha messo in evidenza criticità all'infuori della seguente. Al piano interrato del blocco Nord Est non risulta rappresentata una partizione interna tra la vasca antincendio e il locale macchine. Date le dimensioni dell'immobile e la categoria catastale, per la quale non è da accertare la consistenza e la rendita viene stimata sulla base dei dati metrici, si ritiene che ciò non incida sulla rendita.

PRECISAZIONI

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

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

Il creditore precedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, è la Società **** Omissis ****. Il soggetto giuridico che ha concesso finanziamento a lungo termine alla Società **** Omissis ****, garantito da ipoteca gravante su immobili di proprietà della stessa, tra cui quelli oggetto della presente procedura, è invece **** Omissis ****. Come risulta dalle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare, dopo l'acquisto degli immobili oggetto della procedura da parte della odierna società esecutata, questa accettava di subentrare alla **** Omissis **** nel contratto di finanziamento con conseguente accollo del debito residuo.

D'altro canto, attraverso atti di fusione, mutamento di denominazione, contratti di cessione di crediti, giustamente riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della presente procedura, il credito originario in capo a **** Omissis **** venne trasferito alla odierna società precedente.

E' prodotta in allegato la visura camerale ottenuta presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, Monza Brianza, Lodi dalla quale si evince:

- che in data 12/11/2014 veniva iscritta nel Registro Imprese ed avviata la procedura di scioglimento e liquidazione della società; in data 03/11/2014 veniva nominato liquidatore il sig. **** Omissis ****;

- che con provvedimento in data 04/04/2023 veniva avviata la procedura di liquidazione giudiziale presso il Tribunale di Milano con provvedimento n°221/2023; in data 04/04/2023 veniva nominato curatore il Dott. **** Omissis ****.

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

PATTI

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio Stefania Scalabrini del 04/04/2000 risulta quanto segue.

Punto n°3 - Quanto in contratto viene rispettivamente venduto e acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive.

La parte acquirente dà atto di conoscere pienamente l'attuale utilizzo dell'immobile.

Le parti si riservano comunque di convenire, con la realizzazione dei necessari presupposti e sussistendo le dovute condizioni, ulteriori e/o diversi utilizzi o destinazioni.

Le parti stipuleranno separato contratto di locazione dell'immobile.

Punto n°4 - La proprietà, il possesso giuridico ed il materiale godimento di quanto in contratto si intendono trasferiti a far tempo da oggi, e pertanto da oggi restano a rispettivo favore e carico delle Parti tutti gli effetti utili ed onerosi.

Punto n°5 - La Parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad essa pervenuto in data anteriore al 1963 (omissis) dichiara inoltre che quanto in contratto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed oneri reali pregiudizievoli, cause di prelazione, vincoli e diritti reali anche parziari a terzi spettanti, fatta eccezione per le seguenti formalità: (omissis)

- ipoteca giudiziale 9 agosto 1999 numeri 9220/1742 per lire 200.000.000.= a favore **** Omissis **** (omissis);

- ipoteca giudiziale 29 settembre 1999 numeri 10832/1967 per lire 900.000.000.= a favore **** Omissis **** (omissis)

Le parti si riservano di convenire quanto necessario in ordine al pagamento dei debiti sottostanti le due ipoteche giudiziali citate (omissis)

STATO CONSERVATIVO

AREA PERTINENZIALE ESTERNA

L'intero compendio è in stato di abbandono. Le informazioni raccolte sul posto portano a concludere che l'ultimo anno di attività nello stabilimento industriale possa essere stato all'incirca il 2004. Sulla superficie dell'area pertinenziale la vegetazione ha nettamente preso il sopravvento. Gli alberi ad alto fusto sono cresciuti talvolta divenendo pericolanti, la vegetazione più bassa ha pressoché nascosto le aree un tempo inerbite ed ha invaso gran parte delle superfici pavimentate delle strade. Taluni alberi sono invece sorti direttamente dalla pavimentazione bituminosa che risulta per larghi tratti impraticabile. I rampicanti hanno talvolta rivestito le facciate dei fabbricati. Per accedere all'area è stato necessario ricorrere al preventivo intervento di pulizia dalla vegetazione da parte di ditta specializzata.

Il cancello carraio della strada centrale, automatizzato, è oggi azionabile solo manualmente e in modo difficoltoso a causa delle imponenti dimensioni e della mancanza assoluta di manutenzione. Esso è parzialmente arrugginito, con la ferramenta inutilizzata da anni, ed è utilizzato sporadicamente da parte dei proprietari dei fondi dominanti.

Il cancello carraio antistante la portineria, un tempo automatizzato, non è azionabile nemmeno manualmente a causa del prolungato disuso e delle imponenti dimensioni. Esso è parzialmente arrugginito, con la ferramenta inutilizzata da anni. Lungo la via Leonardo la recinzione è in cancellata metallica di fattura simile ai cancelli carrai e sufficientemente conservata. Lungo il confine Est ci sono i muri di recinzione e di contenimento del terreno delle altre proprietà edificate che paiono stabili. Il confine Sud Est, dove la proprietà contigua è allo stesso livello, non è recintato mentre a Sud Ovest, dove i terreni confinanti hanno dislivello, vi è una recinzione in rete metallica generalmente in stato di conservazione cattivo e, in qualche tratto, addirittura pessimo, .

Nel compendio si sono poi introdotti animali selvatici e sono stati compiuti, a diverse riprese, atti vandalici.

In occasione dell'accesso agli atti del Comune di Omegna si è appresa l'esistenza di un muro di contenimento del terrapieno sul confine Sud Ovest del fondo. Attraverso la folta vegetazione è stato possibile un sopralluogo sul ciglio del terrapieno sostenuto e sul terreno di valle. Per dare informazioni più dettagliate sul livello di sicurezza della struttura occorrerebbero indagini più approfondite, che si ritiene dovrebbero essere oggetto di un incarico professionale specifico al di fuori del presente contesto. Tuttavia, in base alle indagini meramente visive svolte, è possibile esporre le

seguenti osservazioni.

- 1) Il dislivello tra il terreno superiore ed inferiore è variabile fino ad un massimo di circa 4,00 m mentre lo sviluppo planimetrico è di circa 37,00 m con un risvolto all'estremità verso l'interno del terrapieno.
- 2) Sulla sommità del muro è presente una vecchia recinzione in rete metallica plastificata che per estesi tratti è stata abbattuta dalla caduta della vegetazione e questo rappresenta un'evidente situazione di pericolo di caduta.
- 3) Il muro non appare particolarmente deformato dalla spinta del terreno ma presenta armature metalliche affioranti dal getto in calcestruzzo suscettibili di corrosione, armature già in avanzato stato di corrosione che hanno provocato o stanno provocando il distacco del calcestruzzo di ricoprimento.

Nel seguito, per una miglior comprensione, lo stato conservativo degli edifici sarà descritto facendo riferimento in modo distinto al blocco Nord Est (il più vecchio), al blocco Sud Ovest con il corpo centrale uffici, al deposito nella parte Sud Ovest dell'area e alla portineria nella parte Nord Est dell'area.

BLOCCO NORD EST

L'immobile è stato costruito agli inizi degli anni '60 del secolo scorso. Da allora, come risulta dalle pratiche edilizie rinvenute e come appare dallo stato dei luoghi, sono stati eseguiti a più riprese interventi di ampliamento per la realizzazione di volumi accessori che lo contornano.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato realizzato in opera. Nelle estese parti direttamente esposte alle intemperie essa presenta le problematiche tipiche degli edifici così vecchi, ossia il distacco del calcestruzzo di ricoprimento delle armature e la corrosione delle stesse.

La copertura del corpo originale ha il manto in lamiera con struttura portante in acciaio coibentata dalla quale si notano alcune infiltrazioni. Per quanto si è potuto vedere, l'acciaio è zincato e non presenta problematiche di corrosione. Dall'interno la lamiera del soffitto presenta la vernice in avanzato stato di degrado a causa dell'umidità e delle infiltrazioni.

Le coperture degli spazi accessori distribuite lungo il perimetro del corpo originario sono invece piane e, a causa dell'intasamento dei tubi pluviali da parte del fogliame e della mancata impermeabilità del manto bituminoso, presentano copiose infiltrazioni nei locali sottostanti. I soffitti sono perciò molto ammalorati e sono diffusi i fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che dell'intonaco.

Le facciate sono in larga parte finestrate, con serramenti vecchi e con la ferramenta piuttosto usurata. Si distinguono tuttavia gli infissi del corpo originale in alluminio che versano in condizioni decisamente migliori di quelli dei corpi accessori che sono in acciaio e conseguentemente, intaccati dalla corrosione.

Le porte degli accessi carrai del lato Sud sono ormai inservibili a causa delle deformazioni del pavimento bituminoso esterno, dell'azione esercitata su di esso dalla vegetazione e dalla estesa corrosione.

La superfici esterne dei muri perimetrali sono in cattivo stato manutentivo con l'intonaco localmente degradato, anche gravemente, in particolare nelle parti inferiori, più prossime al suolo. Le superfici interne sono invece abbastanza integre, con la tinteggiatura ammalorata e variamente macchiata. Nei locali più interni (scale a servizio degli uffici, ingresso), dove la copertura ha difetti d'impermeabilità, sono avvenute copiose infiltrazioni che si sono diffuse dai soffitti alle pareti andando a danneggiare intonaci e pavimenti. Negli spazi accessori di tipo tecnico (officine, locale compressori) attorno al corpo principale le pareti perimetrali sono state lasciate intonacate al rustico e versano generalmente sono in cattive condizioni. Altrove, negli spazi non tecnici (mensa, infermeria, cucine, spogliatoi) gli intonaci sono al civile e nel medesimo stato di conservazione. Si passa da superfici integre ad altre con ampi distacchi di intonaco o del rivestimento in piastrelle ad altre ancora in cui è ammalorata solo la vecchia tinteggiatura.

La pavimentazione interna del corpo originale è vecchia e in stato di degrado: a tratti in fase di distacco, rappazzata dove già staccatasi, altrove intrisa di oli minerali o incrostata da depositi salini.

Nei locali accessori i pavimenti sono in condizioni simili. Ove le infiltrazioni sono state particolarmente

copiose (locale mensa sul lato Est) il pavimento è stato letteralmente invaso da muschi che lo hanno completamente nascosto alla vista.

L'immobile risulta oggi privo di impianto elettrico, che è stato smantellato nelle parti facilmente asportabili. Ciò che ne resta, interruttori porta lampada al neon, quadri elettrici parzialmente smontati, trasformatori integri e manomessi, pare decisamente obsoleto e ammalorato. I componenti più recenti sono della fine del secolo scorso. Il locale trasformatori, da media tensione a bassa tensione, versa in condizioni che possono definirsi disastrose: alcuni dei trasformatori sono stati manomessi e aperti, forse per rubare il rame ivi contenuto. In sintesi, essi sono stati rovesciati lasciando disperdere il contenuto pericoloso sul pavimento. La data riportata sulle targhe dei trasformatori risale anche agli anni '70.

In altri locali tecnici e all'esterno sono ancora presenti vecchi macchinari destinati a vari scopi: compressori, apparecchi di ventilazione radiatori, tutti in pessimo stato conservativo.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti scambiatori termici di vario tipo: termosifoni nei locali spogliatoi, servizi igienici, disimpegni, cucine, mensa, infermeria, uffici; aerotermi e ventilconvettori di varia misura negli ambienti produzione, stoccaggio plastiche. Ci sono poi locali che non sono riscaldati come il locale trasformatori, il locale motopompe dell'impianto antincendio e il locale compressori. Tutti sono generalmente in stato molto trascurato. Il tutto fa capo ad una centrale termica unica per tutto il complesso. Al suo interno sono presenti due imponenti caldaie con bruciatori bivalenti a gasolio e a gas che paiono usurate, con parti metalliche ampiamente corrose, di tipo vecchio di almeno quarant'anni. La presenza di due indicatori di livello lascia supporre la presenza di due cisterne interrato per il gasolio o la nafta che non è stato possibile rintracciare. Dalla lettura del Certificato di Prevenzione Incendi risalente al 1982 risulta che esistessero due cisterne per gasolio da circa 25 metri cubi ciascuna. Dato il lungo periodo di inattività non è stato possibile effettuare nessun tipo di verifica ma si sospetta che l'impianto, qualora non perfettamente svuotato dal liquido di scambio termico, possa aver risentito dell'azione del gelo e disgelo che potrebbe averne rotto le tubazioni in diversi punti.

L'impianto idrico sanitario è costituito principalmente da servizi igienici e secondariamente dalle cucine. Comprende apparecchi sanitari rovinati dall'incuria e dall'usura con le rubinetterie vecchie e malfunzionanti quando non siano addirittura state rimosse. Generalmente sia le cucine che i servizi igienici sono serviti da acqua calda sanitaria prodotta dalla centrale termica ma in qualche caso sono stati installati dei boiler elettrici che versano in condizioni del tutto precarie. Valgono le stesse considerazioni precedenti riguardo al danneggiamento delle tubazioni a causa dell'esposizione al gelo. Nei piccolissimi uffici lungo il perimetro del capannone è presente qualche vecchio apparecchio telefonico scollegato.

Merita particolare attenzione la vasca antincendio del piano interrato, internamente rivestita da un involucro in gomma che ricopre le pareti e il fondo. Le superfici delle pareti, dei pavimenti e delle parti strutturali in generale sono abbastanza integre. Solo qualche frattura nel pavimento e concrezioni saline dovute all'umidità di risalita del terreno. Nel locale macchine attiguo alla vasca le superfici sono nelle stesse condizioni precedenti e le pompe con le relative tubazioni, ancorché in disuso, hanno un aspetto piuttosto ben conservato.

Durante i sopralluoghi si è pure notato che a Nord dell'edificio è stata costruita una grande cisterna interrata nella quale confluiscono le tubazioni dei pluviali del tetto. Questa cisterna pare collegata, con tubazioni in acciaio che attraversano l'intero blocco al di sotto del pavimento, ad un'unità di trattamento dell'aria per il raffrescamento estivo posta all'esterno in prossimità dell'angolo Sud Est.

BLOCCO SUD OVEST (MAGAZZINO E UFFICI), CORPO CENTRALE DI COLLEGAMENTO CON UFFICI, SERVIZI IGIENICI, SEGRETERIA RECEPTION, SALA RIUNIONI DIPENDENTI

L'immobile è stato costruito nel corso degli anni '70 del secolo scorso. Da allora, come risulta dalle

pratiche edilizie rinvenute e come appare dallo stato dei luoghi, sono stati eseguiti interventi di ampliamento, per la realizzazione del corpo centrale che lo collegano al blocco precedente, e di ristrutturazione con cambi di destinazione d'uso degli spazi in esso contenuti (conclusi alla fine degli anni '90).

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato prefabbricato (magazzino e uffici) e gettato in opera (corpo centrale). Nelle estese parti direttamente esposte alle intemperie il corpo centrale presenta le problematiche già citate di distacco del calcestruzzo di ricoprimento delle armature e la corrosione delle stesse. La parte magazzino e uffici le presenta ancora ma in misura molto inferiore, date le migliori caratteristiche dei materiali impiegati per la prefabbricazione rispetto a quelli per le realizzazioni in opera.

La copertura della zona magazzino e uffici è piana ed ha il manto impermeabile in guaina bituminosa con struttura portante in prefabbricato coibentata all'interno. Alla superficie è stata conferita un'unica pendenza verso il lato Ovest lungo il quale è presente un grosso canale di gronda in materiale plastico. Questo, privo di manutenzione, è rimasto ostruito dal fogliame e, riempitosi di acqua, è parzialmente collassato. In questo modo l'acqua ora cade copiosamente lungo la facciata, va a inzuppare una fascia verticale della muratura di tamponamento e, più in basso, anche la muratura del piano interrato. Ancora, in conseguenza del cedimento del canale, la massa di acqua che è precipitata deve aver impattato violentemente sulla tettoia sottostante provocandone lo sfondamento di una parte. Ritornando al manto di copertura, nel corso del tempo la guaina si è fortemente ammalorata, staccandosi dal lastrico di copertura e si sono verificate copiose infiltrazioni. All'interno si sono così inzuppati i materiali in fibra destinati alla coibentazione degli uffici che, fortemente appesantiti, hanno provocato il crollo dei controsoffitti con ingenti danneggiamenti del resto delle finiture. Anche in questo caso i soffitti sono molto ammalorati e sono diffusi i fenomeni di distacco sia della tinteggiatura che dell'intonaco. A ciò si deve aggiungere l'azione di vandali che si sono introdotti nel fabbricato e che hanno letteralmente devastato gli ambienti, demolendo le tramezzature in cartongesso, le porte in cristallo, strappato dalle murature i termosifoni lasciando a terra macerie e frammenti di materiali isolanti. La situazione descritta in precedenza si verifica al piano sottotetto (il primo) solamente nella zona uffici. La restante parte, non coibentata e destinata a magazzini, ha invece subito diverse infiltrazioni di acqua in locali non rifiniti ma lasciati allo stato rustico che sono rimasti molto meno danneggiati rispetto agli altri. Va sottolineato che in entrambi i casi la struttura è stata sottoposta a cicli di bagnamento e asciugamento che in qualche caso potrebbe essere avvenuto nella stagione invernale con cicli di gelo e disgelo. Tutto ciò potrebbe aver danneggiato il calcestruzzo armato.

Anche la copertura del corpo centrale è piana ed ha il manto impermeabile in guaina bituminosa. Nel corso del tempo, anche in questo caso, la guaina si è ammalorata, staccandosi dal lastrico di copertura. Per questa porzione del fabbricato la situazione è ulteriormente aggravata rispetto alla precedente per il fatto che la struttura portante è costituita da travi fuori dallo spessore del solaio (sopra sporgenti) che, qualora non funzionino correttamente i tubi di scarico, risultano disposte a formare dei possibili invasi. La mancata manutenzione ha in effetti portato all'ostruzione di taluni scarichi e di conseguenza sulle superfici della copertura, in occasione di precipitazioni atmosferiche, si sono formati dei battenti d'acqua. Questa si è poi infiltrata nelle falle delle guaine e nei locali sottostanti si sono verificate copiose infiltrazioni. Vi sono alcune stanze in cui il soffitto è molto degradato e la pavimentazione è irriconoscibile, ricoperta da muschio. A ciò si aggiunga che alcuni dei lucernari presenti sulla copertura sono stati rotti (ad opera di vandali?) e attraverso di essi l'acqua entra liberamente. Lungo il perimetro della copertura il cornicione ha dei tratti in cui l'intonaco è caduto e, con tutta probabilità, altri tratti sono pericolanti.

Durante i sopralluoghi la copertura della parte del corpo centrale destinata a segreteria e reception (pian terreno) e servizi igienici per gli uffici (piano primo) e uffici (piano secondo) non manifestava problemi dovuti a infiltrazioni.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con superfici abbastanza integre. La tinteggiatura, ove presente, necessita di rifacimento. Ampie aree sulla facciata Nord sono state oggetto di crescita di

rampicanti. Alcuni tratti di intonaco applicati sul fianco delle travi prefabbricate si sono staccati. Si segnala che, a causa del danneggiamento del canale di cui sopra, una fascia verticale della muratura di tamponamento del lato Ovest, con larghezza di circa 8 metri, è invasa dal muschio e molto umida. Le superfici interne delle zone destinate ad uffici e servizi igienici, ove non oggetto di atti vandalici, sono integre e abbastanza ben conservate. Le porzioni dove sono avvenute infiltrazioni dal tetto sono molto ammalorate. Nei casi migliori la tinteggiatura appare molto scrostata mentre nei peggiori si osserva distacco di intonaco.

La scale esterne per le vie di fuga sono in acciaio molto arrugginito.

I serramenti esterni sono di tipologie in uso almeno 30 anni fa. Le parti non riscaldate hanno serramenti in ferro e vetro apribili, con la ferramenta piuttosto usurata, che necessitano di manutenzione, oppure fissi. Le zone di edificio riscaldate hanno serramenti in alluminio che versano in condizioni decisamente migliori. Le porte degli accessi carrai sono abbastanza integre ancorché in disuso.

La pavimentazione interna dei locali destinati a magazzino è di tipo industriale, in cemento lisciato. Nella maggior parte dei casi si trova in buono stato di conservazione. Dove si sono concentrate le infiltrazioni si deve però segnalare la formazione di depositi di salnitro. Va segnalato che il bagnamento, potrebbe essere stato accompagnato da cicli di gelo e disgelo, e probabilmente avrà provocato la formazione di crepe e deterioramento del materiale poroso.

Nei locali destinati ad uffici, oltre allo stato degradato dei pavimenti del corpo centrale sopraesposti, buona parte delle superfici in piastrelle ceramiche è nascosta dai materiali caduti, frammenti di cartongesso, pannelli del controsoffitto e di materiali isolanti. Tuttavia, per quanto attiene le parti visibili, si può affermare che lo stato di conservazione è discreto. La zona dei servizi igienici ha i pavimenti del tutto simili. Gli uffici al secondo piano hanno una finitura in moquette molto sporca ma in stato abbastanza integro. L'ingresso visitatori al pian terreno è pavimentato in pietra naturale e in buono stato di conservazione.

Le poche partizioni interne nelle parti destinate a magazzino al piano terreno vanno a formare degli spazi, destinati a uffici, molto poco confortevoli. Dette partizioni sono in pannelli intelaiati di alluminio con parti vetrate semplici il cui grado di coibentazione è estremamente scarso.

Le partizioni della zona uffici del primo piano sono invece in cartongesso e sono quasi totalmente state ridotte in macerie. Le partizioni dei servizi igienici e della zona ingresso visitatori sono in mattoni forati e non hanno subito gli stessi gravi danneggiamenti.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, che è stato oggetto di atti vandalici, di danneggiamenti a causa delle infiltrazioni e smontato nelle parti facilmente asportabili. Il poco che ne resta, interruttori, prese, scatolette a muro cablaggi, pare inutilizzabile, abbastanza obsoleto e ammalorato. I componenti più recenti sono della fine del secolo scorso.

Nel corpo centrale è presente un impianto ascensore al quale non è stato possibile accedere. Le parti visibili, limitate alle sole porte di sbarco ai diversi piani, sono parse abbastanza integre.

Impianto di riscaldamento: sono presenti scambiatori termici di vario tipo. Si segnalano termosifoni, ventilconvettori nei servizi igienici e negli uffici del piano primo, fancoil nelle parti destinate a magazzino ai piani terreno e seminterrato. Il primo gruppo pare in buono stato conservativo mentre il secondo generalmente in stato abbastanza trascurato. In molti casi i corpi scaldanti degli uffici sono stati asportati e danneggiati. Il tutto fa capo alla centrale termica nel blocco Nord Est, unica per tutto il complesso.

L'impianto idrico sanitario è costituito dai servizi igienici.

Ve ne sono nel corpo centrale, per gli uffici del piano primo. Questi comprendono apparecchi sanitari pressoché totalmente resi inservibili da atti vandalici strappati dalle loro sedi, spaccati e lasciati sul posto. Le rubinetterie sono state totalmente rimosse e portate via.

Altri servizi igienici sono presenti al piano seminterrato in dotazione alla sala riunioni e per il magazzino dei piani terreno e seminterrato. Questi sono abbastanza integri ma fortemente usurati sia a livello di rubinetterie che di apparecchi sanitari.

Ulteriori servizi igienici sono presenti nel blocco magazzino a tutti i piani, lungo il corpo scale esterno. Questi ultimi sono minimamente attrezzati. Oltre ad essere di tipo molto vecchio, gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono talvolta stati oggetto di vandalismo, strappati e gettati al suolo.

Generalmente l'acqua calda sanitaria sarebbe stata prodotta dalla centrale termica. Solo i servizi igienici del piano seminterrato del corpo centrale erano dotati di scaldia acqua elettrici che versano in condizioni del tutto precarie.

DEPOSITO (parte Sud Ovest dell'area)

L'immobile, posto nell'estremità Sud Ovest dell'area del compendio, è stato realizzato precedentemente al 1976. Si tratta di quattro elementi scatolari contigui in calcestruzzo armato prefabbricato con le dimensioni tipiche delle autorimesse.

La copertura, piana è invasa dalla vegetazione e presenta difetti d'impermeabilità visibili dalle macchie di umidità all'interno. Le lattonerie sono quasi ovunque ammaccate probabilmente a causa degli urti subiti in seguito alla caduta di rami della vegetazione che l'aveva invasa prima delle attività di pulizia e disboscio.

Le pareti perimetrali sono pressoché totalmente interrate e anch'esse presentano problemi di infiltrazioni.

La pavimentazione è allo stato rustico e localmente in cattivo stato di conservazione. In alcuni punti sono cadute sostanze oleose che hanno imbrattato le superfici, in altri casi vi si è posata (o formata) una polvere scura dall'aspetto simile al residuo di una combustione, verificatasi forse ad opera dei già citati vandali.

Le superfici interne delle pareti e il soffitto sono macchiate da sali dovuti alle infiltrazioni.

I serramenti sono delle porte basculanti in pessimo stato conservativo: sebbene non arrugginite, il loro funzionamento è precario, essendo impossibile la corretta chiusura, con le serrature bloccate e il movimento basculante ostacolato dalla crescita della vegetazione o dalle deformazioni del pavimento e della muratura.

Non si è rilevata la presenza di alcun impianto.

PORTINERIA (parte Nord Est dell'area)

Essa è stata costruita in posizione poco distante dal cancello carraio di accesso dipendenti nella seconda metà degli anni '60.

L'edificio ha struttura in elementi sottili acciaio, per consentire la realizzazione di ampi serramenti, dalla parte dell'ingresso carraio. Questi sono piuttosto ben conservati. Le restanti parti delle facciate sono in muratura in buono stato di conservazione.

La copertura è in lamiera zincata non coibentata e non presenta evidenti segni di perdite. Le opere accessorie in lamiera zincata sono in cattivo stato di conservazione, intasate dalla vegetazione e con evidenti segni di corrosione.

La facciata verso l'ingresso è costituita da serramenti in alluminio in cattivo stato di conservazione, con le serrature e le maniglie malfunzionanti. La facciata sul lato opposto è invece in mattoni faccia vista piuttosto ben conservati.

All'interno i pavimenti in piastrelle ceramiche paiono incrostati, trascurati e con segni di danneggiamento. Si notano rotture, forse dovute a urti, e ripristini senza reimpiego di piastrelle, probabilmente successivi a interventi manutentivi.

Le superfici interne intonacate al civile delle pareti presentano macchie, aloni, fori lasciati dopo la

rimozione di elementi pensili fissati con tasselli.

Il soffitto è costituito da una controsoffittatura molto semplice, con funzione termo isolante, dall'aspetto abbastanza integro.

L'impianto elettrico è stato in parte rimosso. Quanto ne resta è obsoleto, con placche a muro, frutti e interruttori usurati.

Era presente un impianto citofonico, pressoché totalmente rimosso.

L'impianto idrico sanitario, limitato al piccolo servizio igienico, è in cattivo stato di conservazione: apparecchi sanitari danneggiati, rubinetterie rimosse o bloccate. Probabilmente le condutture sono state esposte a temperature sotto lo zero, con possibilità di seri danneggiamenti delle stesse.

Occorre infine segnalare l'esistenza dell'impianto antincendio del quale, in precedenza, si è accennato all'esistenza del serbatoio e del locale pompe al piano interrato del blocco Nord Est. All'interno degli edifici, nei locali destinati alla produzione e nei luoghi di stoccaggio materiali sono presenti idranti e sprinkler (dispersori di acqua a soffitto dei locali) ed indicate le posizioni di collocazione di estintori. Nei locali destinati alla permanenza di persone sono presenti solo le posizioni di collocazione di estintori. Tutti questi ultimi sono stati rimossi. Anche nell'area pertinenziale, lungo le strade interne, sono presenti diversi idranti. Non è stato possibile effettuare nessun tipo di accertamento riguardo all'efficienza e alla funzionalità dell'impianto antincendio anche se, come si vedrà in nell'apposito capitolo successivo, la società dante causa dell'odierna eseguita aveva conseguito il certificato di prevenzione incendi con scadenza il 30/06/1991 e, nell'ambito di successivi interventi di ristrutturazione, nel 1997 aveva inoltrato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco progetto di prevenzione incendi.

PARTI COMUNI

L'intero compendio è di proprietà di un'unica società. Non vi sono quindi parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui fondi oggetto di pignoramento gravano le seguenti servitù, costituite contestualmente ad atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** di Novara in data 09/12/1987 Rep. 35599, Racc. 9762. Con tale atto la Società **** Omissis ****, allora proprietaria del compendio, vendeva alla Società **** Omissis **** terreni e fabbricati situati a Sud Ovest del medesimo che rimaneva quindi interposto tra questi e la Via Leonardo Da Vinci. Si riporta di seguito un estratto dell'atto presente nella sua completezza in allegato.

"1) A favore della Società **** Omissis **** e a carico della Società **** Omissis **** viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso la striscia di terreno sita sulla proprietà al mappale 271 del Foglio 9 per accedere alla Via Leonardo Da Vinci, striscia che meglio risulta individuata in colore rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, si allega alla presente sotto la lettera "C". La società acquirente peraltro concede fin d'ora alla Società **** Omissis **** di trasferire detta servitù in luogo ugualmente comodo per l'esercizio dei diritti derivanti dalla stessa.

2) A favore della Società venditrice e a carico dei terreni oggi ceduti viene costituita, per la durata di 15 anni, servitù di acquedotto ad uso industriale tramite le condutture già esistenti in loco sui detti terreni che meglio risultano colorati in rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "D".

3) La società venditrice dà atto e la società acquirente ne prende atto ad ogni effetto di legge che i terreni venduti risultano inoltre attraversati da tubazioni per gas metano secondo il tracciato meglio individuato in colore rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle

parti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "E" e ciò in base a convenzione privata stipulata con la Società **** Omissis **** in data 08/11/1979; si impegna pertanto la società acquirente a rispettare tale convenzione, subentrando sin d'ora in tutti gli obblighi assunti dalla società venditrice che viene a tali effetti esonerata da ogni responsabilità in merito.

Dopo aver effettuato i sopralluoghi e aver eseguito un raffronto tra i contenuti dell'atto e quanto visibile in sito è possibile osservare quanto segue.

Quanto al punto 1, alla data dei sopralluoghi la servitù non è parsa esercitata nelle modalità di cui all'atto. Si è infatti verificato che la striscia di terreno sulla quale si dovrebbe esercitare il passaggio è fittamente occupata dalla vegetazione, anche di tipo arboreo, e che, lungo la Via Leonardo Da Vinci, è presente un cancello carraio che ne fa intuire l'esistenza. Accade invece che la servitù di passaggio si eserciti lungo la strada interna centrale (riconoscibile quale "luogo ugualmente comodo" di cui all'atto) che attraversa la proprietà con un percorso interposto tra i due edifici principali. In conseguenza di ciò, al momento dei sopralluoghi, il pesante cancello era assicurato da una catena con doppio lucchetto e l'accesso utilizzabile da due distinti soggetti: il custode giudiziario e il proprietario o i proprietari dei fondi di cui all'atto del Notaio **** Omissis ****. Nelle stesse occasioni si sono altresì incontrati i proprietari dei fondi dominanti che si sono dimostrati interessati alla dismissione dell'attuale percorso a favore della previsione originaria con disponibilità ad esplorare soluzioni nuove e migliorative della situazione.

Quanto al punto 2, la servitù sarebbe estinta per l'avvenuto trascorrere del termine stabilito di 15 anni. Non si ha tuttavia notizia della rimozione delle relative condutture.

Quanto infine al punto 3, la tubazione del metano sarebbe a tutt'oggi attiva e se ne può individuare il manufatto d'ispezione e controllo dell'ente gestore posto lungo il confine Sud Ovest della proprietà a margine della strada interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

AREA PERTINENZIALE ESTERNA

Il compendio è in stato di abbandono. Come già specificato al suo interno vi sono due grandi fabbricati a Nord Est e a Sud Ovest, dei piccoli locali di deposito a Sud Ovest dell'area e la portineria a Nord Est. La giacitura del terreno è sub orizzontale, in lieve declivio da Nord (Via Leonardo Da Vinci) verso Sud. Il che conferisce ai due fabbricati maggiori la caratteristica di essere seminterrati al piano inferiore. L'esposizione solare è molto buona, per tutto l'arco della giornata.

Su tutta l'area si nota la presenza di alberi ad alto fusto. Negli ultimi tempi, valutata la loro pericolosità, diversi di essi sono stati abbattuti e ora giacciono al suolo, compresa la ramaglia.

E' presente quanto resta di una viabilità interna asfaltata lungo il perimetro dei fabbricati maggiori. In larga misura essa non è più percorribile a causa della vegetazione.

Lungo la via Leonardo i cancelli carrai della strada centrale e antistante la portineria sono automatizzati. La recinzione è in cancellata metallica di fattura simile ai cancelli. Tutte le parti metalliche sono tinteggiate colore grigio chiaro. Lungo il confine Est ci sono i muri di recinzione e di contenimento del terreno delle altre proprietà intonacati o in pietra a secco. Il confine Sud Est, dove la proprietà contigua è allo stesso livello non vi è recinzione. A Sud Ovest, dove invece i terreni confinanti hanno un dislivello, vi è una recinzione in rete metallica.

In occasione dell'accesso agli atti del Comune di Omegna si è appresa l'esistenza di un muro di contenimento del terrapieno sul confine Sud Ovest del fondo. Esso è in conglomerato cementizio armato non rivestito. Il dislivello tra il terreno superiore ed inferiore è variabile fino ad un massimo di circa 4,00 m mentre lo sviluppo planimetrico è di circa 37,00 m con un risvolto all'estremità verso l'interno del terrapieno.

Nel seguito, per una miglior comprensione, le caratteristiche costruttive degli edifici saranno descritte facendo riferimento in modo distinto al blocco Nord Est (il più vecchio), al blocco Sud Ovest con il corpo centrale uffici, al deposito nella parte Sud Ovest dell'area e alla portineria nella parte Nord Est dell'area.

Nel corso dei sopralluoghi in sito si è accertata la presenza di materiali da costruzione, componenti impiantistici e finiture di varia natura e da ritenersi potenzialmente pericolosi dal punto di vista ambientale. Si è compreso ben presto che questa circostanza avrebbe potuto influire pesantemente nel processo di stima del valore del compendio. Pertanto si è ritenuto necessario sottoporre l'intero compendio ad un esame da parte di operatori specializzati del settore delle bonifiche ambientali, quanto più possibile accurato nell'ambito di un incarico professionale qual'è il presente. In conseguenza di ciò, per addivenire a una stima dell'onere economico gravante su un potenziale acquirente a causa di questi fattori, il sottoscritto ha proposto al Giudice dell'Esecuzione un piano operativo che prevedeva i seguenti passaggi.

- 1) ESAME VISIVO E PRELIEVO CAMPIONI - Sopralluogo da parte N. 1 di Tecnico Ambientale esperto e prelievo di campioni dei materiali ritenuti sospetti.
- 2) ANALISI - Analisi chimico fisiche di Laboratorio e determinazione dei livelli di inquinamento dei vari materiali campionati;
- 3) REDAZIONE DEL PIANO DI CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE - Relazione Tecnico descrittiva degli interventi di bonifica e relativa stima costi di bonifica.

In seguito all'approvazione si è dato adito all'esecuzione dei tre punti del piano presentato. Nel corso del presente capitolo, laddove le indagini di caratterizzazione ambientale hanno messo in evidenza criticità, queste saranno brevemente segnalate. Il dettaglio delle singole criticità è specificato nel documento "Caratterizzazione chimico fisica dei materiali sospetti". Questo, unitamente al preventivo di spesa, è prodotto in Allegato 3 - Documenti urbanistici.

L'imposto complessivo delle attività di smontaggio, rimozione, smaltimento e demolizione per tutti gli edifici del compendio è stato stimato in 972'300,00 € al quale occorre sommare l'Imposta sul Valore Aggiunto.

BLOCCO NORD EST

Struttura portante dell'edificio principale in conglomerato cementizio armato realizzato in opera. I pilastri del locale plastiche risultano rivestiti con materiale contenente amianto.

Struttura portante del corpo accessori in muratura e/o in conglomerato cementizio armato.

Copertura principale piana in lamiera con struttura portante in acciaio coibentata con materiali ascrivibili alla categoria delle fibre artificiali vetrose. Trattasi di materiali pericolosi.

Coperture degli spazi accessori piane impermeabilizzate con guaina bituminosa ardesiata. Sono stati individuati camini in fibro cemento contenenti amianto e fibre artificiali vetrose sotto la guaina bituminosa.

Soffitto dell'edificio principale in lamiera grecata tinteggiata in colore panna. Al piano interrato intonacato al rustico. Soffitti degli edifici accessori non tecnici (mensa, servizi igienici, cucine infermeria) intonacati al civile e tinteggiati. Soffitto del magazzino plastiche intonacato al rustico. Soffitti degli edifici accessori tecnici (locale compressori, centrale termica, officina, locale trasformatori) non rifiniti. Relativamente al piano interrato si segnala che nel rivestimento dei tubi sono state rinvenute fibre artificiali vetrose pericolose. Lo stesso nel locale pompe antincendio. Fuori dal portone di accesso dall'area esterna sono presenti lastre in eternit.

Facciate dell'edificio principale intonacate al civile e non tinteggiate. Finitura sotto copertura in lamiere grecate tinteggiate colore rosso.

Serramenti in alluminio colore naturale con vetri camera doppi.

Facciate dei corpi accessori intonacate al civile e non tinteggiate.

Serramenti in acciaio tinteggiati colore grigio con vetri camera semplici e privi di vetri. Porte in acciaio tinteggiate colore grigio.

Le serrande avvolgibili degli accessi carrai del lato Sud in acciaio tinteggiato colore grigio.

Superfici interne dell'edificio principale intonacate al civile e tinteggiate colore grigio. Al piano interrato intonacate al rustico. Superfici murarie interne degli edifici accessori non tecnici (mensa, servizi igienici, cucine infermeria) intonacati al civile e tinteggiati. Superfici murarie interne del magazzino plastiche intonacato al rustico. Superfici murarie interne degli edifici accessori tecnici (locale compressori, centrale termica, officina, locale trasformatori) non rifiniti.

Lungo il perimetro dell'area produttiva sono stati ricavati dei piccoli spazi destinati a custodia di documenti, piccoli uffici e servizi igienici. Sono sostanzialmente costituiti da muratura da terra fino ad un'altezza di circa un metro e da qui fino al soffitto, da serramenti in vetro e acciaio. Nello stucco impiegato per sigillare i vetri ai telai è stata rinvenuta la presenza di amianto.

Nelle cucine sono state rinvenute delle canne fumarie contenenti amianto.

Pavimentazione interna dell'edificio principale in piastrelle di clinker colore bordeaux. Al piano interrato in battuto di cemento. Pavimentazione interna degli edifici accessori non tecnici (mensa, servizi igienici, cucine infermeria) in piastrelle di clinker colore bordeaux. Pavimentazione interna del magazzino plastiche e degli edifici accessori tecnici (locale compressori, centrale termica, officina, locale trasformatori) in battuto di cemento. A proposito del locale compressori si segnala che sono state rinvenute guarnizioni e un camino in fibrocemento contenenti amianto.

Impianto elettrico dell'edificio principale, quasi ovunque fuori traccia con canaline in comune materiale plastico grigio. Essendo stato rimosso in larga parte non è possibile esprimere valutazioni in merito alla presenza di dispositivi di protezione magnetotermica e differenziale né sulla sua suddivisione in sotto impianti indipendenti. Nel locale trasformatori sono presenti apparecchiature raffreddate con oli minerali con presenza di PCB (Poli Cloro Bifenili) sostanze chimiche riconosciute a livello internazionale tra gli inquinanti organici più persistenti nell'ambiente.

Impianto di riscaldamento destinato anche alla produzione di acqua calda sanitaria con una sola centrale termica a servizio di tutto il complesso. Presenti n°2 caldaie della potenza di 1300 KW ciascuna con bruciatori bivalenti a gasolio e a gas, attualmente alimentate a gas metano. Scambiatori termici di vario tipo: termosifoni nei locali spogliatoi, servizi igienici, disimpegni, cucine, mensa, infermeria, uffici; aerotermini e ventilconvettori di varia misura negli ambienti produzione, stoccaggio plastiche. Locali officina, motopompe dell'impianto antincendio e compressori non riscaldati. Nella centrale termica si è rilevata la presenza di amianto nelle guarnizioni dei bruciatori e di alcune valvole, nei portelloni delle caldaie. Si sono rilevate fibre artificiali vetrose pericolose nel rivestimento delle caldaie.

Impianto idrico sanitario per i vari servizi igienici e le cucine. Ove ancora presenti, apparecchi sanitari ceramici bianchi con rubinetterie cromate silver. Localmente acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrici.

Presenza dei resti dei cablaggi di linee telefoniche e citofoniche.

Vasca dell'impianto antincendio del piano interrato, rivestito internamente da una membrana in gomma. Locale macchine attiguo alla vasca con motopompe a gasolio. Presenza di gasolio in taniche e di acido solforico in bottiglie.

Cisterna interrata di raccolta delle acque meteoriche con fondo, pareti e soletta di copertura in calcestruzzo armato. Impianto di raffrescamento aria delle acque, collegato alla cisterna, dismesso: scambiatori di calore, apparecchi di ventilazione rimossi; rimangono solo le tubazioni interne sotto il pavimento dell'edificio principale. Lungo la tubazione proveniente dalla cisterna interrata nell'area

produttiva è stato rinvenuto del valvolame contenente amianto.

BLOCCO SUD OVEST (MAGAZZINO E UFFICI), CORPO CENTRALE DI COLLEGAMENTO CON UFFICI, SERVIZI IGIENICI, SEGRETERIA RECEPTION, SALA RIUNIONI DIPENDENTI
Struttura portante dell'edificio principale in conglomerato cementizio armato prefabbricato (magazzino e uffici) e gettato in opera (corpo centrale e fondazioni di tutti).

Copertura piana con manto impermeabile in guaina bituminosa ardesiata coibentata, ove riscaldato, dall'interno. Canale di gronda e pluviali in materiale plastico. Lucernari in policarbonato bianco opaco. Sul tetto del corpo centrale è stato rinvenuto un camino in fibrocemento.
Scale in acciaio per vie di fuga in acciaio tinte di colore marrone o grigio.

Soffitti dell'edificio principale nelle zone destinate ad uffici con controsoffitto a pannelli di colore bianco e coibentati. Soffitti dei servizi igienici e degli uffici del corpo centrale intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco. Soffitti delle zone destinate a magazzini con struttura prefabbricata lasciata a vista.

A proposito del piano interrato della zona magazzini, vi sono stati individuati dei circuiti idraulici con tubi rivestiti con fibre artificiali vetrose pericolose e valvolame con guarnizioni contenenti amianto.

Muratura di tamponamento in blocchi di calcestruzzo forati lasciati a vista (edificio principale) o in muratura di mattoni (corpo centrale). Le facciate sono intonacate e tinteggiate colore marrone (edificio principale) o non tinteggiato (corpo centrale).

Tramezzature nelle zone destinate ad uffici dell'edificio principale in cartongesso tinteggiato bianco o pannelli sandwich di legno laminato di colore grigio. Tramezzature del corpo centrale, servizi igienici reception, sala riunioni piani interrato in mattoni forati. Tramezzature del corpo centrale, uffici, con intelaiature in alluminio e riquadrature in vetro o pannelli opachi, altre tramezzature in mattoni forati. Partizioni interne nelle parti destinate a magazzino al pian terreno in pannelli intelaiati di alluminio con parti vetrate semplici.

Superfici interne dell'edificio principale nelle zone destinate ad uffici e servizi igienici e alla presenza non occasionale di persone, intonacate al civile in cartongesso o rasate a gesso o ancora con stabilitura. Tinteggiatura a tempera colore bianco o azzurro. Superfici interne dei servizi igienici con rivestimenti ceramici della parte inferiore in colore bianco o azzurro. Superfici interne delle parti destinate a magazzini con la muratura di tamponamento lasciata a vista.

Pavimenti dell'edificio principale nelle zone destinate ad uffici e servizi igienici e alla presenza non occasionale di persone, in piastrelle ceramiche di colore tendente al grigio chiaro. Pavimenti dei servizi igienici piastrelle ceramiche e pietra naturale (serizzo) rifinita a piano sega. Pavimenti delle parti destinate a magazzini con struttura ricoperta da pavimentazione industriale a base cementizia. Pavimento segreteria reception in pietra naturale (serizzo) a piano sega, degli uffici al secondo piano in moquette colore verde scuro.

Serramenti esterni per ambienti riscaldati edificio principale in alluminio con guarnizioni in gomma e doppi vetri, talvolta con dispositivi di oscuramento alla veneziana compresi all'interno dei vetri. Per ambienti non riscaldati dell'edificio principale serramenti in acciaio tinteggiati colore grigio apribili con vetro semplice oppure non apribili in elementi in vetro fissi (tipo u-glass). Serrande degli accessi carrai in acciaio zincato. Serramenti esterni del corpo centrale negli uffici al piano primo in alluminio con vetri semplici, negli uffici al piano secondo in acciaio con vetri semplici tinteggiati colore grigio.

Serramenti interni della zona uffici del primo piano in cristallo opaco serigrafato e in legno tamburato tra spazi interni, in acciaio del tipo tagliafuoco verso i locali magazzino. Scorrevoli in acciaio

tagliafuoco tra locali distinti nella zona magazzino. Nelle tramezzature del corpo centrale aperture con porte in alluminio e riquadrature in vetro o pannelli completamente opachi. Serramenti interni del corpo centrale e degli uffici al secondo piano in legno tamburato, e in alluminio con riquadrature come già descritto in precedenza.

Impianto elettrico (in larga misura smontato nelle parti facilmente asportabili) sottotraccia in tutte le parti ad uso uffici, servizi igienici segreteria-reception sala riunioni. Quanto che ne resta, interruttori, prese, scatolette a muro cablaggi, del tipo in uso alla fine degli anni '90 del secolo scorso. Nell'interrato, sala riunioni sono di tipo risalente agli anni 70-80 del secolo scorso. Nelle restanti parti destinate a magazzino, impianto fuori traccia in canaline di materiale plastico di colore grigio del tipo in uso alla fine degli anni '90. Sono presenti ancora piccoli quadri elettrici di modesta importanza rispetto alle dimensioni complessive dell'impianto.

Nel corpo centrale è presente un impianto ascensore al quale non è stato possibile accedere. Nel locale tecnico dell'ascensore al piano interrato sono presenti piccoli stoccaggi di oli minerali.

Impianto di riscaldamento facente capo alla centrale termica del blocco Nord Est. Scambiatori termici di vario tipo: termosifoni in ghisa tinteggiati colore grigio e ventilconvettori nei servizi igienici e negli uffici del piano primo, fancoil nelle parti destinate a magazzino ai piani terreno e seminterrato.

L'impianto idrico sanitario: per quanto rimane ancora visibile dei servizi igienici nel corpo centrale, a servizio degli uffici del piano primo, apparecchi sanitari in ceramica bianca e rubinetterie di tipo cromato silver.

Servizi igienici al piano seminterrato con apparecchi sanitari ceramici e rubinetterie cromate silver.

Per quanto rimane ancora visibile dei servizi igienici nel blocco magazzino, lungo l'altezza del corpo scale esterno, apparecchi sanitari ceramici e rubinetterie cromate silver.

DEPOSITO (parte Sud Ovest dell'area)

Si tratta di quattro elementi scatolari contigui in calcestruzzo armato prefabbricato.

Copertura piana con guaina bituminosa ardesiata e lattonerie in acciaio zincato.

Soffitti, pareti e pavimenti sono le superfici degli elementi prefabbricati lasciate a vista.

Porte basculanti in acciaio zincato.

Non si è rilevata la presenza di alcun impianto.

Nei depositi sono stoccati oli lubrificanti di vario tipo all'interno di barili.

PORTINERIA (parte Nord Est dell'area)

Struttura portante in elementi sottili acciaio e in muratura portante.

Copertura in lamiera zincata non coibentata e lattonerie in lamiera zincata tinteggiata colore grigio.

Facciata verso l'ingresso carraio in serramenti di alluminio e vetri semplici. Facciata sul lato opposto in mattoni faccia a vista.

Pavimenti in piastrelle ceramiche.

Superfici murarie interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco.

Soffitto costituito da controsoffittatura con elementi in acciaio paralleli tinteggiati marrone scuro su cui sono posati pannelli coibentanti bianchi.

Impianto elettrico (parzialmente rimosso) parte sottotraccia e parte fuori traccia con placche a muro, frutti e interruttori degli anni '70 del secolo scorso.

Impianto citofonico pressoché totalmente rimosso.

L'impianto idrico sanitario, limitato al piccolo servizio igienico, con apparecchi sanitari in ceramica bianchi rubinetterie cromate silver.

Impianto di riscaldamento: ventilconvettore elettrico a gas metano.

Impianto antincendio esteso a tutto il compendio di cui sono visibili: serbatoio con riserva d'acqua, locale pompe con motore endotermico al piano interrato del blocco Nord Est. All'interno degli edifici sono visibili, idranti e sprinkler nei locali destinati alla produzione e nei luoghi di stoccaggio materiali, alcune manichette con lancia, cartellonistica indicante le posizioni di collocazione di estintori (del tutto rimossi). Nell'area pertinenziale, lungo le strade interne, sono anche visibili diversi idranti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In occasione dei sopralluoghi, l'immobile è parso inutilizzato e privato di qualsiasi attività manutentiva da diverso tempo.

All'interno del blocco Nord Ovest sono ancora presenti piccoli stoccaggi di gasolio, acido solforico (locale motopompe antincendio), masserizie, cestelloni in acciaio per il trasporto di materiali minuti di rifiuto, pallet per il trasporto di merci, piccoli barattoli aperti e chiusi di inchiostri colorati, boiler per la produzione acqua calda, armadietti in lamiera, vecchi quadri elettrici in disuso, una stufa per cucina industriale, oli lubrificanti e attrezzi vari nel locale compressori.

All'interno del blocco Sud Est, dei depositi e della portineria erano altresì presenti sporadicamente oggetti di arredo, documenti tecnici, porte accatastate, qualche estintore in polvere, pallet per il trasporto di merci, vecchi quadri elettrici in disuso, oli per circuiti idraulici, masserizie (magazzini e uffici), scrivanie e sedie (nella portineria) contenitori con diversi oli lubrificanti (depositi), alberi abbattuti (area pertinenziale).

Nell'area pertinenziale si segnala la presenza, vicino ai depositi in calcestruzzo prefabbricato, di un box in lamiera zincata dentro il quale sono presenti barili vuoti ad elementi metallici di rifiuto. Vicino all'ingresso del piano interrato del blocco Nord Est sono accatastate alcune lastre in cemento amianto. Vicino all'ingresso carico scarico del magazzino blocco Sud Est sono accatastate diverse tegole in laterizio.

La folta vegetazione non ha consentito di prendere visione di aree lontane dalla viabilità interna.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2000 al 06/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefania Scalabrini	04/04/2000	339	234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	26/04/2000	3693	2604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dopo la trascrizione dell'atto di compravendita in data 06/04/2000 veniva notato in essa un errore materiale e, in data 26/04/2000, veniva trascritta nota di rettifica per erronea indicazione del soggetto contro ai numeri 4498 di Registro Generale e 3230 di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a VERBANIA il 09/08/1999
Reg. gen. 9220 - Reg. part. 1742
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a VERBANIA il 15/12/2016
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 1472
Importo: € 5.164.568,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giancarlo Bertoli
N° repertorio: 96747
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a VERBANIA il 09/10/2019
Reg. gen. 10761 - Reg. part. 1209
Importo: € 5.164.568,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Stefania Scalabrini
N° repertorio: 4

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a VERBANIA il 30/01/2009

Reg. gen. 1064 - Reg. part. 858

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dal Quadro D della Nota di Trascrizione risulta quanto segue. Si precisa che il pignoramento si estende a tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze degli immobili sovrascritti. Oggetto del pignoramento è un complesso industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici sito nel Comune di Omegna località Cireggio via Leonardo Da Vinci nr. 43.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a VERBANIA il 21/02/2011

Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1279

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dal Quadro D della Nota di Trascrizione risulta quanto segue. Si precisa che il pignoramento si estende a tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze degli immobili sovratrascritti. Oggetto del pignoramento è un complesso industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici sito nel Comune di Omegna località Cireggio via Leonardo Da Vinci nr. 43 costituito da appezzamento di terreno della superficie di mq 36.040 catastali con soprastante capannone industriale con entrostanti uffici, autorimesse e servizi ed annesso locale portineria in corpo staccato. (omissis)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a VERBANIA il 06/05/2021

Reg. gen. 5399 - Reg. part. 4198

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



In base alle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
 - imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per ipoteca volontaria:
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €
- per pignoramento:
 - imposta ipotecaria: 200,00 €;
 - taxa ipotecaria: 35,00 €
 - bolli: 59,00 €



Nel corso delle verifiche effettuate sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata l'esistenza di due ulteriori formalità gravanti sugli immobili oltre a quelle individuate nella certificazione notarile.

Si tratta di

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Verbania il 29/09/1999, Reg. Gen. 10832, Reg. Part. 1967, per un importo di 900'000'000 £ a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****: annotazione del 25/05/2007 Reg. Gen. 7766, Reg. Part. 1555 - Cancellazione totale
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Verbania il 09/08/1999, Reg. Gen. 9220, Reg. Part. 1742, per un importo di 200'000'000 £ a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Le note di trascrizione

- dei pignoramenti immobiliari del 2009 e del 2011,
 - delle ipoteche giudiziali 09/08/1999 e 29/09/1999
- sono riportate in allegato 6 - Esecutato.

Come risulta dalla visura ipotecaria effettuata e riportata in Allegato 6 "esecutato", dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 06/05/2021 e fino al 07/04/2023 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale Comunale

- approvato con D.G.R. n° 6-2832 del 23 aprile 2001,
- pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 19 del 9 maggio 2001 (e successive varianti e modifiche).

Gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 9 Particelle 1144 e 554 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Art. 21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) - Particella 1144 in parte;
- Art. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.) - Particella 1144 in parte e 554;
- Art. 19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO - Particella 1144 in parte;
- Art. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) - Particella 1144 in parte e 554.

Zonazione Acustica

Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.

Vincoli di natura idrogeologica

- Classe I - Particella 1144 in parte e 554;
- Classe IIa - Particella 1144 in parte.

Si ritengono necessarie le seguenti puntualizzazioni in merito alla destinazione urbanistica sopra rappresentata.

Quanto all'Art. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è molto limitata. Si tratta di una sottile striscia di terreno lungo il confine Sud Ovest.

Quanto all'Art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è molto limitata. Si tratta di una sottilissima striscia di terreno lungo il confine Sud Ovest molto vicino ai depositi in calcestruzzo prefabbricato.

Quanto agli Artt. 29 e 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è

pressoché la totalità: nella mappa di Piano Regolatore Generale è indicato il n°67 di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) al quale occorre fare riferimento per comprendere appieno la destinazione urbanistica prevista dal piano.

Gli estratti della Mappa di P.R.G.C. su cui sono evidenziate le zone menzionate sono riportati in Allegato 5 unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica.

In pratica la destinazione urbanistica è determinata dalla Scheda di Area n°67 che prevede un programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n°179 e Legge Regionale n°18/1996 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

L'art. 16 è il seguente:

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.
9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2.

Ritornando alla Scheda di Area n°67, sono ivi riportate anche le destinazioni d'uso previste. Si tratta di aree per servizi privati di interesse pubblico e collettivo (A.S.P.) limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- strutture sanitarie per la diagnostica, cura e la riabilitazione;
- attrezzature connesse alle attività sanitarie e al personale addetto (magazzini, depositi, locali di riposo e ristoro, impianti tecnici e tecnologici);
- residenza per il personale di custodia nella misura di 1 alloggio di Sul massima di 100 m².

Nella Scheda di Area n°67, sono riportati anche i parametri edilizi da rispettare nell'ambito dell'intervento. I principali sono i seguenti.

- Sul = Superficie Utile Lorda = pari al preesistente;
- RC = Rapporto di Copertura = pari al preesistente;
- H = Altezza pari al preesistente.

Sempre nella scheda sono riportate prescrizioni specifiche. Le principali sono le seguenti.

- la predisposizione del programma integrato dovrà considerare e risolvere le problematiche riferite alla mobilità e all'accessibilità veicolare all'area (considerato congiuntamente i flussi di traffico esistenti e l'incremento indotto dall'insediamento della nuova destinazione d'uso);
- le aree verdi previste dall'intervento (standard + aree private) dovranno essere provviste di copertura vegetale non inferiore al 50%, con particolare riguardo alla riduzione dell'impatto visivo dell'edificazione dall'esterno.

Ulteriori dettagli riguardanti la scheda n°67 e gli articoli delle Norme d'Attuazione del piano citati sono riportati in Allegato 5.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente che non esistono usi civici, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In data 27/08/2021 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Dopo una prima consultazione, constatate alcune carenze nella documentazione rinvenuta ed avendo dedotto da documenti notarili e catastali nuove informazioni, il sottoscritto rivolse nuova istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna che dopo nuovo appuntamento rese disponibile alla consultazione la ulteriore documentazione d'archivio. Nel complesso le pratiche consultate sono state individuate dapprima mediante ricerche di tipo informatizzato e, non essendo stati soddisfacenti i risultati ottenuti, anche mediante la consultazione dei registri cartacei dai primi anni '60 fino ai primi anni del nuovo millennio. Nel complesso, le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti.

- Pratica edilizia n°266 Licenza edilizia del 02/10/1962 - Costruzione di nuovo fabbricato industriale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°266 - abitabilità del 02/10/1962

- Pratica edilizia n°282 Licenza edilizia del 10/11/1967 - Costruzione di nuova portineria
- Pratica edilizia n°282 - abitabilità del 09/10/1969

- Pratica edilizia n°816 Licenza edilizia 04/01/1971 Ampliamento fabbricato per installazione macchine industriali (blocco Nord Est)

- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 24/09/1971 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1975 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per diversa sagoma prefabbricato magazzini e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1977 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per potenziamento servizi e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 01/12/1983 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode
- Pratica edilizia n°152 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici - abitabilità del 16/12/1983
- Pratica edilizia n°152 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode - abitabilità del 23/01/1984

- Pratica edilizia n°489/1973 Ampliamento fabbricato per magazzino materie plastiche e derivate - sospesa: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Nord Est)

- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni - abitabilità del 25/03/1974

- Pratica edilizia n°634 Licenza edilizia 11/03/1974 Nuovo muro di confine e di sostegno (Sud Ovest)

- Pratica edilizia n°934 Licenza edilizia 10/12/1975 Nuovo serbatoio acqua (blocco Nord Est)

- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa aziendale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa aziendale - abitabilità del 22/07/1976

- Pratica edilizia n°1134 Licenza edilizia 12/11/1976 Potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest) - lavori non eseguiti

- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale - abitabilità del 27/12/1983

- Pratica edilizia n°465/1979 Nuova tettoia per ricovero attrezzi - respinta: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Sud Ovest)

- Certificato di Prevenzione incendi del 27/01/1982

- Nulla osta provvisorio di prevenzione incendi del 08/07/1987

- Pratica edilizia n°148/1989 Formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi - abitabilità del 25/10/1990

- Pratica edilizia n°54/1989 Ampliamento accesso carraio e pedonale (davanti a portineria)

- Pratica edilizia n°1682/616 Concessione edilizia in sanatoria per depositi del 09/12/1991 (blocco Sud Ovest)

- Pratica edilizia n°97/86 Concessione edilizia per ampliamento e redistribuzione funzionale degli uffici del 19/06/1997 (blocco Sud Ovest)

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

l'accesso agli atti presso il Comune di Omegna e le richieste formulate all'esecutato non hanno sortito

risultati. Per quanto attiene le singole pratiche edilizie presenti in archivio e sopra elencate, ogni qualvolta si sia riscontrata l'esistenza del certificato di agibilità-abitabilità (che viene emesso dall'Amministrazione Comunale in base al presupposto che esistano le dichiarazioni di salubrità, di sicurezza antincendio e statica, di conformità degli impianti e gli atti di aggiornamento catastale) questo è stato prodotto in allegato.

Per una migliore comprensione le risultanze del confronto dello stato dei luoghi con quanto contenuto nei titoli edilizi rilasciati saranno esposte facendo riferimento in modo distinto alle diverse porzioni già individuate nei capitoli precedenti.

BLOCCO NORD EST

- 1) Al piano seminterrato sono state realizzate delle partizioni interne per il serbatoio antincendio e per il locale tecnico delle motopompe che non trovano riscontro in alcuna pratica edilizia.
- 2) Al piano terra i servizi igienici, l'officina, il locale compressori e la tettoia U.T.A. (unità di trattamento aria) esterne al corpo rettangolare principale, nella parte Sud del lato Est, non trovano riscontro in alcuna pratica edilizia. Tuttavia detti locali risultano regolarmente accatastati fin dal 1970 e nella PE n°282/1967, afferente la portineria, questi figurano nella planimetria generale dell'area come già esistenti. Essendo stati realizzati, con tutta probabilità, precedentemente all'entrata in vigore del primo Piano Regolatore Generale Comunale, risalente al 1975, detto volume non doveva soddisfare alcuna limitazione dovuta a parametri edilizi imposti. A parere dello scrivente, detto volume pare conforme anche alla luce del vigente piano regolatore. Si ritiene pertanto, fatto salvo diverso avviso dell'Ufficio Tecnico Comunale, che per questo abuso possa essere verificata la doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380 e che pertanto esso possa essere sanabile dietro corresponsione a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. La simulazione del calcolo, che dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico, porta a una somma di circa 3'000,00 €.
- 3) Al piano terra, esternamente al corpo rettangolare principale, dal lato della strada centrale, non trovano riscontro i servizi igienici accanto all'ingresso, il locale infermeria e i locali cucina e mensa. In questo caso, in base alle risultanze documentali, la realizzazione potrebbe essere collocata tra il 1973 (in cui l'opera non era rappresentata nelle planimetrie di progetto) e il 1975 (in cui vi era rappresentata). In quegli anni vigeva il P.R.G.C. e la simulazione dei calcoli planovolumetrici porta, a parere dello scrivente, ad un sostanziale rispetto dei limiti imposti. Sempre secondo il sottoscritto, detto volume pare conforme anche alla luce del vigente piano regolatore. Si ritiene pertanto, fatto salvo diverso avviso dell'Ufficio Tecnico Comunale, che anche in questo caso possa essere verificata la doppia conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380 e che pertanto l'abuso possa essere sanabile dietro corresponsione a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. La simulazione del calcolo, che dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico, porta a una somma di circa 4'000,00 €.
- 4) Al piano terra all'interno del magazzino per recupero plastiche, originariamente autorizzato quale mensa e salone riunioni, non sono stati costruiti alcuni dei muri divisorii rappresentati nel progetto della PE 505/1973.
- 5) Al piano terra risulta in posizione diversa la porta di accesso al magazzino per recupero plastiche (PE 505/1973).
- 6) Al piano terra, nella parte centrale del lato Est, all'interno del locale mensa sono stati realizzati dei muri divisorii non rappresentati nel progetto della PE 266/1972.
- 7) Al piano terra, nella parte centrale del lato Est, all'interno del locale cucina i muri divisorii realizzati sono leggermente diversi da quelli licenziati nel progetto della PE 936/1975.
- 8) Al piano terra, nella parte centrale del lato Est, la bussola d'ingresso al locale mensa è più grande di quella rappresentata nel progetto della PE 936/1975.
- 9) All'interno del corpo rettangolare principale, negli spazi compresi tra i pilastri lungo la fascia perimetrale sono stati realizzati dei gruppi di servizi igienici e degli uffici non rappresentati nel progetto licenziato. Nel progetto non è neppure stata rappresentata, nella parte più a Sud, la scaletta di collegamento tra il piano rialzato dove avveniva la produzione e il piano carrabile di carico scarico merci e tra questo e il piano seminterrato.

Per la sanatoria di tutte le opere difformi non riguardanti incrementi volumetrici (modifiche delle partizioni interne e dei prospetti) è possibile la sanatoria con corresponsione a titolo di oblazione di 1'600,00 €.

BLOCCO SUD OVEST (MAGAZZINO E UFFICI) CORPO CENTRALE DI COLLEGAMENTO CON UFFICI, SERVIZI IGIENICI, SEGRETERIA RECEPTION, SALA RIUNIONI DIPENDENTI

1) Al piano seminterrato l'officina nella parte Sud del lato Est non trova riscontro in alcuna pratica edilizia.

2) Al piano seminterrato sono stati costruiti dei muri divisorii non rappresentati nei progetti delle PE 152/1971-1975-1977.

3) Al pian terreno sono stati costruiti dei muri divisorii non rappresentati nei progetti delle PE 152/1971-1975-1977

4) Al pian terreno è stata realizzata la tettoia di cui alla PE 465/1979 a suo tempo non licenziata.

Per quanto riguarda il punto 4, è stata realizzata opera per la quale era stato espresso diniego: pertanto è da prevederne la demolizione.

Per le restanti difformità del presente blocco, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico, sono da prevedere sanzioni già comprese nei conteggi del precedente blocco.

DEPOSITI (parte Sud Ovest dell'area)

Il confronto tra quanto licenziato con concessione in sanatoria n°1682/616 del 1991 e la realtà non ha messo in evidenza difformità da segnalare.

PORTINERIA (parte Nord Est dell'area)

1) Sul lato Est è stata realizzata una finestra non rappresentata nel progetto licenziato con PE 282/1967.

2) La sagoma della copertura risulta realizzata con una sola falda anziché con due come da progetto licenziato.

Per le difformità del presente blocco, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico, sono da prevedere sanzioni già comprese nei conteggi del precedente blocco.

A fronte di quanto esposto, per la redazione delle pratiche in sanatoria si ritiene che siano da prevedere spese tecniche per un importo lordo di 9'300,00 €.

Per quanto attiene la pratica n°634/1974 per realizzazione di muro di contenimento e le restanti pratiche edilizie di nuova costruzione, ampliamento, le ricerche di archivio non hanno sortito alcun esito riguardo l'esistenza di progetti delle opere strutturali né tanto meno di collaudi statici. Unica eccezione, agli atti sono stati rinvenuti solo alcuni elaborati di un progetto delle strutture in calcestruzzo armato prefabbricato riguardanti il blocco Sud Ovest.

Per quanto riguarda la pratica n°54/89 per ampliamento accesso carraio e pedonale (davanti a portineria), il cancelletto pedonale previsto non è stato realizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Omezna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Omezna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

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

I dati dell'immobile al Catasto Fabbricati riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 9, Particella 1145, Area urbana, corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 9, Particella 1145, Categoria F1 (area urbana).

I dati degli immobili al Catasto Terreni riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 9, Particella 1145, Ente Urbano, corrispondono a quelli delle visure catastali che riportano: Foglio 9, Particella 1145, Ente Urbano.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

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

I dati dell'immobile al Catasto Fabbricati riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 9, Particella 1146, Area urbana, corrispondono a quelli della visura catastale che riporta: Foglio 9, Particella 1146, Categoria F1 (area urbana).

I dati degli immobili al Catasto Terreni riportati sull'atto di pignoramento immobiliare: Foglio 9, Particella 1146, Ente Urbano, corrispondono a quelli delle visure catastali che riportano: Foglio 9, Particella 1146, Ente Urbano.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Al catasto terreni i confini della particella 1145 sono i seguenti, da Nord in senso orario: Strada comunale Cireggio (Via Leonardo Da Vinci), Particelle 274, 638, 275, 1146, 1260, 479, 284, 487, 285, 287, 698, 1144 del Foglio 9.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Al catasto terreni i confini della particella 1146 sono i seguenti, da Nord in senso orario: Particelle 275, 282, 440, 1260, 1145 del Foglio 9.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sedime stradale abbandonato	1519,00 mq	1519,00 mq	1,00	1519,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				1519,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1519,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sedime di parcheggio abbandonato	718,00 mq	718,00 mq	1,00	718,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				718,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				718,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 25 30 Reddito dominicale € 51,77 Reddito agrario € 55,00
Dal 10/02/1988 al 21/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 05 33 00
Dal 22/03/1988 al 01/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 62 00
Dal 02/03/1991 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 747 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 60 20
Dal 28/03/1991 al 03/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 268, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 86.764,76 Piano S1-T-1-2 Graffato 270/1
Dal 04/04/2000 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 268, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 86.764,76 Piano S1-T-1-2 Graffato 270/1

Dal 21/04/2004 al 22/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 747 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 60 20
Dal 23/01/2006 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1145 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 15 19
Dal 28/02/2006 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1145 Categoria F1 Piano T

CATASTO FABBRICATI

Alla luce delle ricerche svolte presso il Comune di Omegna, la costruzione originale risale ai primi anni '60 del secolo scorso. Successivamente venivano eseguiti a più riprese interventi di ampliamento e ristrutturazione fino al 1989, per realizzare nuovi spazi tecnici e accessori, che implicavano i relativi aggiornamenti catastali. La visura storica del Catasto Fabbricati riporta però le vicende dell'immobile solo a partire dal 1991.

Per poter chiarire i passaggi precedenti il sottoscritto ha provveduto a rivolgere all'Agenzia delle Entrate istanza di accesso agli atti (Modello 19T) con il quale si sono prese in visione le successive planimetrie dell'immobile presentate a partire dalla sua costituzione. I risultati delle indagini svolte sono evidenziati nel capitolo relativo al primo lotto di vendita.

Nella visura sono riportate inoltre le seguenti variazioni:

- Variazione del 28/03/1991 da collegarsi alle volture n°164/89, n°165/89 e n°4204/91 (N.1593.1/1991). Queste ultime volture riferite ad eventi societari di trasferimento sede, fusione societaria e mutamento della ragione sociale.
- Variazione dell'intestazione in seguito a Compravendita del 04/04/2000, trascrizione N.2604.1/2000 in atti dal 07/04/2000.
- Divisione del 28/02/2006 con cui venivano inoltre cambiati numeri di foglio e particella per allineare le mappe terreni e fabbricati VB0015418 (N.829.1/2006).
- Variazione toponomastica del 25/01/2011 - VB0015762 (N.9523.1/2011).

CATASTO TERRENI

- La prima intestazione del Catasto Terreni riportata nella visura storica alla data dell'impianto meccanografico del 03/01/1977 è **** Omissis ****, che non era corretta. Nella visura compaiono però riferimenti ad atti notarili antecedenti all'impianto meccanografico che riportano le intestazioni corrette.

Risalendo la costruzione ai primi anni '60 del secolo scorso, nell'ambito delle ricerche presso il comune e dell'accesso agli atti testé citato, il sottoscritto ha potuto rilevare che, in generale, la cronistoria del Catasto Terreni è piuttosto complessa, le trasformazioni edilizie che hanno modificato la sagoma del fabbricato sono molteplici e la documentazione che attesta queste trasformazioni è molto limitata. I risultati delle indagini svolte sono evidenziati nel capitolo relativo al primo lotto di vendita.

Degli atti di aggiornamento catastale citati nella visura storica

- Frazionamento 23/01/2006 n.4521.1/2006;
- Frazionamento 02/03/1991 Tipo 685.1/1991;
- Frazionamento in atti dal 22/03/1988 n. 2587;
- Variazione d'ufficio in atti dal 10/02/1988 n.3185;

non è stato riscontrato nulla. Nei fatti però, all'inizio degli anni '60 del secolo scorso i fondi erano piuttosto frammentati e sono state eseguite attività di aggiornamento che hanno portato ad avere

l'unica particella attuale, con l'intero fabbricato con i due blocchi collegati e due particelle (fra cui la presente) che sono il risultato di un frazionamento probabilmente prodromico all'eliminazione di una servitù di passaggio che sarà successivamente illustrata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1977 al 09/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità Prato arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 25 30 Reddito dominicale € 51,77 Reddito agrario € 55,00
Dal 10/02/1988 al 21/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 05 33 00
Dal 22/03/1988 al 01/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 271 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 62 00
Dal 02/03/1991 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 747 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 60 20
Dal 28/03/1991 al 03/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 268, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 86.764,76 Piano S1-T-1-2 Graffato 270/1
Dal 04/04/2000 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 268, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 86.764,76 Piano S1-T-1-2 Graffato 270/1
Dal 21/04/2004 al 22/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 747 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 03 60 20
Dal 23/01/2006 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 1146 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 07 18
Dal 28/02/2006 al 07/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1146 Categoria F1 Piano T

CATASTO FABBRICATI

Alla luce delle ricerche svolte presso il Comune di Omegna, la costruzione originale risale ai primi anni '60 del secolo scorso. Successivamente venivano eseguiti a più riprese interventi di ampliamento e ristrutturazione fino al 1989, per realizzare nuovi spazi tecnici e accessori, che implicavano i relativi

aggiornamenti catastali. La visura storica del Catasto Fabbricati riporta però le vicende dell'immobile solo a partire dal 1991.

Per poter chiarire i passaggi precedenti il sottoscritto ha provveduto a rivolgere all'Agenzia delle Entrate istanza di accesso agli atti (Modello 19T) con il quale si sono prese in visione le successive planimetrie dell'immobile presentate a partire dalla sua costituzione. I risultati delle indagini svolte sono evidenziati nel capitolo relativo al primo lotto di vendita.

Nella visura sono riportate inoltre le seguenti variazioni:

- Variazione del 28/03/1991 da collegarsi alle volture n°164/89, n°165/89 e n°4204/91 (N.1593.1/1991). Queste ultime volture riferite ad eventi societari di trasferimento sede, fusione societaria e mutamento della ragione sociale.
- Variazione dell'intestazione in seguito a Compravendita del 04/04/2000, trascrizione N.2604.1/2000 in atti dal 07/04/2000.
- Divisione del 28/02/2006 con cui venivano inoltre cambiati numeri di foglio e particella per allineare le mappe terreni e fabbricati VB0015418 (N.829.1/2006).
- Variazione toponomastica del 25/01/2011 - VB0015764 (N.9523.1/2011).

CATASTO TERRENI

- La prima intestazione del Catasto Terreni riportata nella visura storica alla data dell'impianto meccanografico del 03/01/1977 è **** Omissis ****, che non era corretta. Nella visura compaiono però riferimenti ad atti notarili antecedenti all'impianto meccanografico che riportano le intestazioni corrette.

Risalendo la costruzione ai primi anni '60 del secolo scorso, nell'ambito delle ricerche presso il comune e dell'accesso agli atti testé citato, il sottoscritto ha potuto rilevare che, in generale, la cronistoria del Catasto Terreni è piuttosto complessa, le trasformazioni edilizie che hanno modificato la sagoma del fabbricato sono molteplici e la documentazione che attesta queste trasformazioni è molto limitata. I risultati delle indagini svolte sono evidenziati nel capitolo relativo al primo lotto di vendita.

Degli atti di aggiornamento catastale citati nella visura storica

- Frazionamento 23/01/2006 n.4521.1/2006;
- Frazionamento 02/03/1991 Tipo 685.1/1991;
- Frazionamento in atti dal 22/03/1988 n. 2587;
- Variazione d'ufficio in atti dal 10/02/1988 n.3185;

non è stato riscontrato nulla. Nei fatti però, all'inizio degli anni '60 del secolo scorso i fondi erano piuttosto frammentati e sono state eseguite attività di aggiornamento che hanno portato ad avere l'unica particella attuale, con l'intero fabbricato con i due blocchi collegati e due particelle (fra cui la presente) che sono il risultato di un frazionamento probabilmente prodromico all'eliminazione di una servitù di passaggio che sarà successivamente illustrata.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	1145			F1					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
9	1145				ENTE URBANO		15 19 mq			

Corrispondenza catastale

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

Sul fondo è presente una vecchia tettoia in metallo del tutto priva di manutenzione. All'esame visivo è stato verificato che si tratta di manufatti semplicemente appoggiati al suolo e non stabilmente infissi in esso. A parere dello scrivente si tratta di manufatti annoverabili tra quelli di cui all'art. 3, comma 3, lettera f, del D.M. 02/01/1988 e quindi non oggetto di censimento.

Per il resto, il confronto tra le planimetrie catastali e la realtà non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1146			F1					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
9	1146				ENTE URBANO		07 18 mq			

Corrispondenza catastale

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

Sul fondo è presente una vecchia tettoia in metallo del tutto priva di manutenzione. All'esame visivo è stato verificato che si tratta di manufatti semplicemente appoggiati al suolo e non stabilmente infissi in esso. A parere dello scrivente si tratta di manufatti annoverabili tra quelli di cui all'art. 3, comma 3, lettera f, del D.M. 02/01/1988 e quindi non oggetto di censimento.

Per il resto, il confronto tra le planimetrie catastali e la realtà non ha messo in evidenza criticità da segnalare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

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

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, è la Società **** Omissis ****. Il soggetto giuridico che ha concesso finanziamento a lungo termine alla Società **** Omissis ****, garantito da ipoteca gravante su immobili di proprietà della stessa, tra cui quelli oggetto della presente procedura, è invece **** Omissis ****. Come risulta dalle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare, dopo l'acquisto degli immobili oggetto della procedura da parte della odierna società esecutata, questa accettava di subentrare alla **** Omissis **** nel contratto di finanziamento con conseguente accollo del debito residuo.

D'altro canto, attraverso atti di fusione, mutamento di denominazione, contratti di cessione di crediti, giustamente riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della presente procedura, il credito originario in capo a **** Omissis **** venne trasferito alla odierna società procedente.

E' prodotta in allegato la visura camerale ottenuta presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, Monza Brianza, Lodi dalla quale si evince:

- che in data 12/11/2014 veniva iscritta nel Registro Imprese ed avviata la procedura di scioglimento e liquidazione della società; in data 03/11/2014 veniva nominato liquidatore il sig. **** Omissis ****;

- che con provvedimento in data 04/04/2023 veniva avviata la procedura di liquidazione giudiziale presso il Tribunale di Milano con provvedimento n°221/2023; in data 04/04/2023 veniva nominato curatore il Dott. **** Omissis ****.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

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

Il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione, è la Società **** Omissis ****. Il soggetto giuridico che ha concesso finanziamento a lungo termine alla Società **** Omissis ****, garantito da ipoteca gravante su immobili

di proprietà della stessa, tra cui quelli oggetto della presente procedura, è invece **** Omissis ****. Come risulta dalle premesse dell'atto di pignoramento immobiliare, dopo l'acquisto degli immobili oggetto della procedura da parte della odierna società esecutata, questa accettava di subentrare alla **** Omissis **** nel contratto di finanziamento con conseguente accollo del debito residuo.

D'altro canto, attraverso atti di fusione, mutamento di denominazione, contratti di cessione di crediti, giustamente riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della presente procedura, il credito originario in capo a **** Omissis **** venne trasferito alla odierna società precedente.

E' prodotta in allegato la visura camerale ottenuta presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, Monza Brianza, Lodi dalla quale si evince:

- che in data 12/11/2014 veniva iscritta nel Registro Imprese ed avviata la procedura di scioglimento e liquidazione della società; in data 03/11/2014 veniva nominato liquidatore il sig. **** Omissis ****;

- che con provvedimento in data 04/04/2023 veniva avviata la procedura di liquidazione giudiziale presso il Tribunale di Milano con provvedimento n°221/2023; in data 04/04/2023 veniva nominato curatore il Dott. **** Omissis ****.

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

PATTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio Stefania Scalabrini del 04/04/2000 risulta quanto segue.

Punto n°3 - Quanto in contratto viene rispettivamente venduto e acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive.

La parte acquirente dà atto di conoscere pienamente l'attuale utilizzo dell'immobile.

Le parti si riservano comunque di convenire, con la realizzazione dei necessari presupposti e sussistendo le dovute condizioni, ulteriori e/o diversi utilizzi o destinazioni.

Le parti stipuleranno separato contratto di locazione dell'immobile.

Punto n°4 - La proprietà, il possesso giuridico ed il materiale godimento di quanto in contratto si intendono trasferiti a far tempo da oggi, e pertanto da oggi restano a rispettivo favore e carico delle Parti tutti gli effetti utili ed onerosi.

Punto n°5 - La Parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad essa pervenuto in data anteriore al 1963 (omissis) dichiara inoltre che quanto in contratto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed oneri reali pregiudizievoli, cause di prelazione, vincoli e diritti reali anche parziari a terzi spettanti, fatta eccezione per le seguenti formalità: (omissis)

- ipoteca giudiziale 9 agosto 1999 numeri 9220/1742 per lire 200.000.000.= a favore **** Omissis **** (omissis);

- ipoteca giudiziale 29 settembre 1999 numeri 10832/1967 per lire 900.000.000.= a favore **** Omissis **** (omissis)

Le parti si riservano di convenire quanto necessario in ordine al pagamento dei debiti sottostanti le due ipoteche giudiziali citate (omissis)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Dalla lettura dell'atto di compravendita del Notaio Stefania Scalabrini del 04/04/2000 risulta quanto segue.

Punto n°3 - Quanto in contratto viene rispettivamente venduto e acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive.

La parte acquirente dà atto di conoscere pienamente l'attuale utilizzo dell'immobile.

Le parti si riservano comunque di convenire, con la realizzazione dei necessari presupposti e sussistendo le dovute condizioni, ulteriori e/o diversi utilizzi o destinazioni.

Le parti stipuleranno separato contratto di locazione dell'immobile.

Punto n°4 - La proprietà, il possesso giuridico ed il materiale godimento di quanto in contratto si intendono trasferiti a far tempo da oggi, e pertanto da oggi restano a rispettivo favore e carico delle Parti tutti gli effetti utili ed onerosi.

Punto n°5 - La Parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, ad essa pervenuto in data anteriore al 1963 (omissis) dichiara inoltre che quanto in contratto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed oneri reali pregiudizievoli, cause di prelazione, vincoli e diritti reali anche parziari a terzi spettanti, fatta eccezione per le seguenti formalità: (omissis)

- ipoteca giudiziale 9 agosto 1999 numeri 9220/1742 per lire 200.000.000.= a favore **** Omissis **** (omissis);

- ipoteca giudiziale 29 settembre 1999 numeri 10832/1967 per lire 900.000.000= a favore **** Omissis **** (omissis)

Le parti si riservano di convenire quanto necessario in ordine al pagamento dei debiti sottostanti le due ipoteche giudiziali citate (omissis)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Il fondo è in stato di abbandono. Le informazioni raccolte sul posto portano a concludere che l'ultimo anno di attività nello stabilimento industriale possa essere stato all'incirca il 2004. La vegetazione ha nettamente preso il sopravvento. Gli alberi ad alto fusto sono cresciuti talvolta divenendo pericolanti. La vegetazione più bassa ha pressoché nascosto le aree un tempo inerbite ed ha invaso gran parte delle superfici pavimentate. La pavimentazione bituminosa è a tratti regolare mentre in altri vi sono alberi sorti spontaneamente e direttamente dalla medesima che risulta per larghi tratti impraticabile. La parte più a Sud, a partire dal limite del parcheggio che veniva utilizzato dai dipendenti dello stabilimento, è un terreno boscoso incolto. Sul fondo si sono poi introdotti animali selvatici. Il cancello carraio, parzialmente arrugginito e con la ferramenta inutilizzata da anni, è inservibile perché dalla parte interna del fondo esso è stato avvolto e ostruito dalla vegetazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Il fondo è in stato di abbandono. Le informazioni raccolte sul posto portano a concludere che l'ultimo anno di attività nello stabilimento industriale possa essere stato all'incirca il 2004. La vegetazione ha invaso parzialmente la superficie del fondo pavimentata. La pavimentazione bituminosa nella porzione Ovest è a tratti regolare mentre in altri vi sono sorti spontaneamente alberi che per il momento hanno dimensioni limitate. Altra parte del fondo, lungo confine Est, verso terze proprietà, è lasciata a verde ed è priva di manutenzione .

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

L'intero compendio è di proprietà di un'unica società. Non vi sono quindi parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

L'intero compendio è di proprietà di un'unica società. Non vi sono quindi parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Sui fondi oggetto di pignoramento gravano le seguenti servitù, costituite contestualmente ad atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** di Novara in data 09/12/1987 Rep. 35599, Racc. 9762. Con tale atto la Società **** Omissis ****, allora proprietaria del compendio, vendeva alla Società **** Omissis **** terreni e fabbricati situati a Sud Ovest del medesimo che rimaneva quindi interposto tra questi e la Via Leonardo Da Vinci. Si riporta di seguito un estratto dell'atto presente nella sua completezza in allegato.

"1) A favore della Società **** Omissis **** e a carico della Società **** Omissis **** viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso la striscia di terreno sita sulla proprietà al mappale 271 del Foglio 9 per accedere alla Via Leonardo Da Vinci, striscia che meglio risulta individuata in colore rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, si allega alla presente sotto la lettera "C". La società acquirente peraltro concede fin d'ora alla Società **** Omissis **** di trasferire detta servitù in luogo ugualmente comodo per l'esercizio dei diritti derivanti dalla stessa.

2) A favore della Società venditrice e a carico dei terreni oggi ceduti viene costituita, per la durata di 15 anni, servitù di acquedotto ad uso industriale tramite le condutture già esistenti in loco sui detti terreni che meglio risultano colorati in rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "D".

3) La società venditrice dà atto e la società acquirente ne prende atto ad ogni effetto di legge che i terreni venduti risultano inoltre attraversati da tubazioni per gas metano secondo il tracciato meglio individuato in colore rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "E" e ciò in base a convenzione privata stipulata con la Società **** Omissis **** in data 08/11/1979; si impegna pertanto la società acquirente a rispettare tale convenzione, subentrando sin d'ora in tutti gli obblighi assunti dalla società venditrice che viene a tali effetti esonerata da ogni responsabilità in merito.

Dopo aver effettuato i sopralluoghi e aver eseguito un raffronto tra i contenuti dell'atto e quanto visibile in sito è possibile osservare quanto segue.

Quanto al punto 1, la striscia individuata nella planimetria allegata all'atto corrisponde in modo piuttosto evidente al sedime del presente fondo che peraltro, in passato, veniva individuato dalla proprietà quale accesso carraio per le maestranze. Questa informazione è stata dedotta dalle pratiche edilizie. Tuttavia, alla data dei sopralluoghi peritali, la servitù non è p^{er}sa esercitata nelle modalità di cui all'atto. Si è infatti verificato lo stato di conservazione del fondo testé descritto. Accade invece che la servitù di passaggio si eserciti lungo la strada interna centrale (riconoscibile quale "luogo ugualmente comodo" di cui all'atto) che attraversa la proprietà con un percorso interposto tra i due edifici principali. In conseguenza di ciò, al momento dei sopralluoghi, il pesante cancello era assicurato da una catena con doppio lucchetto e l'accesso utilizzabile da due distinti soggetti: il custode giudiziario e il proprietario o i proprietari dei fondi di cui all'atto del Notaio **** Omissis ****. Nelle stesse occasioni si sono altresì incontrati i proprietari dei fondi dominanti che si sono dimostrati interessati alla dismissione dell'attuale percorso a favore della previsione originaria con disponibilità

ad esplorare soluzioni nuove e migliorative della situazione.
Quanto ai punti 2 e 3, le servitù non interessano il presente fondo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Sui fondi oggetto di pignoramento gravano le seguenti servitù, costituite contestualmente ad atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** di Novara in data 09/12/1987 Rep. 35599, Racc. 9762. Con tale atto la Società **** Omissis ****, allora proprietaria del compendio, vendeva alla Società **** Omissis **** terreni e fabbricati situati a Sud Ovest del medesimo che rimaneva quindi interposto tra questi e la Via Leonardo Da Vinci. Si riporta di seguito un estratto dell'atto presente nella sua completezza in allegato.

"1) A favore della Società **** Omissis **** e a carico della Società **** Omissis **** viene costituita servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso la striscia di terreno sita sulla proprietà al mappale 271 del Foglio 9 per accedere alla Via Leonardo Da Vinci, striscia che meglio risulta individuata in colore rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, si allega alla presente sotto la lettera "C". La società acquirente peraltro concede fin d'ora alla Società **** Omissis **** di trasferire detta servitù in luogo ugualmente comodo per l'esercizio dei diritti derivanti dalla stessa.

2) A favore della Società venditrice e a carico dei terreni oggi ceduti viene costituita, per la durata di 15 anni, servitù di acquedotto ad uso industriale tramite le condutture già esistenti in loco sui detti terreni che meglio risultano colorati in rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "D".

3) La società venditrice dà atto e la società acquirente ne prende atto ad ogni effetto di legge che i terreni venduti risultano inoltre attraversati da tubazioni per gas metano secondo il tracciato meglio individuato in colore rosa nella planimetria che, previa visione, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "E" e ciò in base a convenzione privata stipulata con la Società **** Omissis **** in data 08/11/1979; si impegna pertanto la società acquirente a rispettare tale convenzione, subentrando sin d'ora in tutti gli obblighi assunti dalla società venditrice che viene a tali effetti esonerata da ogni responsabilità in merito.

Dopo aver effettuato i sopralluoghi e aver eseguito un raffronto tra i contenuti dell'atto e quanto visibile in sito è possibile osservare quanto segue.

Quanto al punto 1, la striscia individuata nella planimetria allegata all'atto corrisponde in modo piuttosto evidente al sedime del fondo 1145 confinante che peraltro, in passato, veniva individuato dalla proprietà quale accesso carraio per le proprie maestranze. Questa informazione è stata dedotta dalle pratiche edilizie. Nell'ipotesi che il fondo 1145 venisse alienato a favore dei proprietari dei fondi dominanti, il presente fondo risulterebbe intercluso al proprietario del compendio oggetto della procedura. E' per questo motivo che il sottoscritto ha ritenuto utile, per una semplificazione della situazione post vendita, accorpate il presente fondo al Lotto 2.

Quanto ai punti 2 e 3, le servitù non interessano il presente fondo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Compendio in stato di abbandono, con giacitura del terreno sub orizzontale, in lieve declivio da Nord (Via Leonardo Da Vinci) verso Sud. Esposizione solare molto buona, per tutto l'arco della giornata. Superficie pavimentata con asfalto dall'ingresso fino a un centinaio di metri all'interno della proprietà, dov'era il limite del parcheggio dipendenti dello stabilimento. Oltre, fino al confine di proprietà opposto alla Via Leonardo, il fondo ha la superficie boscata. Ingresso dalla strada tramite cancello

carraio scorrevole automatizzato in acciaio tinteggiato di colore grigio chiaro. Questo cancello, di concezione molto attempata, non rispetta le norme di sicurezza in quanto non sono presenti tutte le protezioni necessarie nei confronti del rischio di cesoiamento sulla parte mobile. Si osserva anche la presenza di un elemento metallico superiore, presente per tutta la sua larghezza, che limita l'altezza dei veicoli che vi possono transitare.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Compendio in stato di abbandono, con giacitura del terreno sub orizzontale. La parte Ovest è asfaltata e la parte Est è un terreno modellato in pendenza lasciato a verde.

Esposizione solare molto buona, per tutto l'arco della giornata.

Ingresso dalla strada pubblica tramite cancello carraio e transito sul fondo confinante (Particella 1145).



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo, l'immobile è parso inutilizzato e privato di qualsiasi attività manutentiva da diverso tempo.

La folta vegetazione ha impedito di prendere visione alcune porzioni di area. Sulla superficie pavimentata è presente, all'altezza del confinante fondo 1145, una vecchia tettoia appoggiata al suolo, in pessimo stato conservativo, sotto la quale è stata accumulata della legna da ardere.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

L'immobile risulta libero

In occasione del sopralluogo, l'immobile è parso inutilizzato e privato di qualsiasi attività manutentiva da diverso tempo.

La vegetazione ha impedito di prendere visione alcune porzioni della superficie pavimentata. Su quest'ultima è presente, vicino al confine con la particella 1145, una vecchia tettoia appoggiata al suolo, in pessimo stato conservativo, sotto la quale è stata accumulata della legna da ardere.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 04/04/2000 al	**** Omissis ****	Compravendita



06/05/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefania Scalabrini	04/04/2000	339	234
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	26/04/2000	3693	2604
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dopo la trascrizione dell'atto di compravendita in data 06/04/2000 veniva notato in essa un errore materiale e, in data 26/04/2000, veniva trascritta nota di rettifica per erronea indicazione del soggetto contro ai numeri 4498 di Registro Generale e 3230 di Registro Particolare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2000 al 06/05/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stefania Scalabrini	04/04/2000	339	234
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERBANIA	26/04/2000	3693	2604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Dopo la trascrizione dell'atto di compravendita in data 06/04/2000 veniva notato in essa un errore materiale e, in data 26/04/2000, veniva trascritta nota di rettifica per erronea indicazione del soggetto contro ai numeri 4498 di Registro Generale e 3230 di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a VERBANIA il 09/08/1999
Reg. gen. 9220 - Reg. part. 1742
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a VERBANIA il 15/12/2016
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 1472
Importo: € 5.164.568,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giancarlo Bertoli
N° repertorio: 96747
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a VERBANIA il 09/10/2019
Reg. gen. 10761 - Reg. part. 1209
Importo: € 5.164.568,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Stefania Scalabrini
N° repertorio: 4

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a VERBANIA il 30/01/2009
Reg. gen. 1064 - Reg. part. 858
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Dal Quadro D della Nota di Trascrizione risulta quanto segue. Si precisa che il

pignoramento si estende a tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze degli immobili sovrascritti. Oggetto del pignoramento è un complesso industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici sito nel Comune di Omegna località Cireggio via Leonardo Da Vinci nr. 43.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a VERBANIA il 21/02/2011

Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1279

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dal Quadro D della Nota di Trascrizione risulta quanto segue. Si precisa che il pignoramento si estende a tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze degli immobili sovrascritti. Oggetto del pignoramento è un complesso industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici sito nel Comune di Omegna località Cireggio via Leonardo Da Vinci nr. 43 costituito da appezzamento di terreno della superficie di mq 36.040 catastali con soprastante capannone industriale con entrostanti uffici, autorimesse e servizi ed annesso locale portineria in corpo staccato. (omissis)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a VERBANIA il 06/05/2021

Reg. gen. 5399 - Reg. part. 4198

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €



Nel corso delle verifiche effettuate sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata l'esistenza di due ulteriori formalità gravanti sugli immobili oltre a quelle individuate nella certificazione notarile. Si tratta di

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Verbania il 29/09/1999, Reg. Gen. 10832, Reg. Part. 1967, per un importo di 900'000'000 £ a favore di **** Omissis **** e contro ****

Omissis ****: annotazione del 25/05/2007 Reg. Gen. 7766, Reg. Part. 1555 - Cancellazione totale
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a VERBANIA il 09/08/1999, Reg. Gen. 9220, Reg. Part. 1742, per un importo di 200'000'000 £ a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Le note di trascrizione

- dei pignoramenti immobiliari del 2009 e del 2011,
- delle ipoteche giudiziali 09/08/1999 e 29/09/1999

sono riportate in allegato 6 - Esecutato.

Come risulta dalla visura ipotecaria effettuata e riportata in Allegato 6 "esecutato", dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 06/05/2021 e fino al 07/04/2023 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERBANIA aggiornate al 07/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a VERBANIA il 09/08/1999
Reg. gen. 9220 - Reg. part. 1742
Importo: € 103.291,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a VERBANIA il 15/12/2016
Reg. gen. 12696 - Reg. part. 1472
Importo: € 5.164.568,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Giancarlo Bertoli
N° repertorio: 96747
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a VERBANIA il 09/10/2019
Reg. gen. 10761 - Reg. part. 1209
Importo: € 5.164.568,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Stefania Scalabrini
N° repertorio: 4

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a VERBANIA il 30/01/2009
Reg. gen. 1064 - Reg. part. 858
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Note: Dal Quadro D della Nota di Trascrizione risulta quanto segue. Si precisa che il pignoramento si estende a tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze degli immobili sovrascritti. Oggetto del pignoramento è un complesso industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici sito nel Comune di Omegna località Cireggio via Leonardo Da Vinci nr. 43.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a VERBANIA il 21/02/2011

Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1279

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dal Quadro D della Nota di Trascrizione risulta quanto segue. Si precisa che il pignoramento si estende a tutti i diritti, ragioni, accessioni e pertinenze degli immobili sovratrascritti. Oggetto del pignoramento è un complesso industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici sito nel Comune di Omegna località Cireggio via Leonardo Da Vinci nr. 43 costituito da appezzamento di terreno della superficie di mq 36.040 catastali con soprastante capannone industriale con entrostanti uffici, autorimesse e servizi ed annesso locale portineria in corpo staccato. (omissis)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a VERBANIA il 06/05/2021

Reg. gen. 5399 - Reg. part. 4198

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

In base alle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che, attualmente, gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento ed in via del tutto indicativa:

- per ogni formalità (non ipoteca volontaria, non pignoramento):
- imposta ipotecaria: il massimo tra 200,00 € e 0,5% sulla somma iscritta o, in caso di svincolo parziale, sul valore riportato nel decreto di trasferimento;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per ipoteca volontaria:
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

- per pignoramento:
- imposta ipotecaria: 200,00 €;
- taxa ipotecaria: 35,00 €
- bolli: 59,00 €

Nel corso delle verifiche effettuate sulla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è riscontrata l'esistenza di due ulteriori formalità gravanti sugli immobili oltre a quelle individuate nella certificazione notarile. Si tratta di

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Verbania il 29/09/1999, Reg. Gen.

10832, Reg. Part. 1967, per un importo di 900'000'000 £ a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****: annotazione del 25/05/2007 Reg. Gen. 7766, Reg. Part. 1555 - Cancellazione totale - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Verbania il 09/08/1999, Reg. Gen. 9220, Reg. Part. 1742, per un importo di 200'000'000 £ a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Le note di trascrizione

- dei pignoramenti immobiliari del 2009 e del 2011,
- delle ipoteche giudiziali 09/08/1999 e 29/09/1999

sono riportate in allegato 6 - Esecutato.

Come risulta dalla visura ipotecaria effettuata e riportata in Allegato 6 "esecutato", dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare del 06/05/2021 e fino al 07/04/2023 non risultano ulteriori formalità a carico degli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Piano Regolatore Generale Comunale

- approvato con D.G.R. n° 6-2832 del 23 aprile 2001,
- pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 19 del 9 maggio 2001 (e successive varianti e modifiche).

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 9 Particella 1145 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Art. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.);
- Art. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).

Zonazione Acustica

Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.

Vincoli di natura idrogeologica

Classe I.

Si ritengono necessarie le seguenti puntualizzazioni in merito alla destinazione urbanistica sopra rappresentata.

Quanto agli Artt. 29 e 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è pressoché la totalità: nella mappa di Piano Regolatore Generale è indicato il n°67 di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) al quale occorre fare riferimento per comprendere appieno la destinazione urbanistica prevista dal piano.

Gli estratti della Mappa di P.R.G.C. su cui sono rappresentate le zone menzionate sono riportate in Allegato 5 unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica.

In pratica la destinazione urbanistica è determinata dalla Scheda di Area n°67 che prevede un programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n°179 e Legge Regionale n°18/1996 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

L'art. 16 è il seguente:

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di

urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2.

Ritornando alla Scheda di Area n°67, sono ivi riportate anche le destinazioni d'uso previste. Si tratta di aree per servizi privati di interesse pubblico e collettivo (A.S.P.) limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- strutture sanitarie per la diagnostica, cura e la riabilitazione;
- attrezzature connesse alle attività sanitarie e al personale addetto (magazzini, depositi, locali di riposo e ristoro, impianti tecnici e tecnologici);
- residenza per il personale di custodia nella misura di 1 alloggio di Sul massima di 100 m².

Nella Scheda di Area n°67, sono riportati anche i parametri edilizi da rispettare nell'ambito dell'intervento. I principali sono i seguenti.

- Sul = Superficie Utile Lorda = pari al preesistente;
- RC = Rapporto di Copertura = pari al preesistente;
- H = Altezza pari al preesistente.

Sempre nella scheda sono riportate prescrizioni specifiche. Le principali sono le seguenti.

- la predisposizione del programma integrato dovrà considerare e risolvere le problematiche riferite alla mobilità e all'accessibilità veicolare all'area (considerato congiuntamente i flussi di traffico esistenti e l'incremento indotto dall'insediamento della nuova destinazione d'uso);
- le aree verdi previste dall'intervento (standard + aree private) dovranno essere provviste di copertura vegetale non inferiore al 50%, con particolare riguardo alla riduzione dell'impatto visivo dell'edificazione dall'esterno.

Ulteriori dettagli riguardanti la scheda n°67 e gli articoli delle Norme d'Attuazione del piano citati sono riportati in Allegato 5.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente che non esistono usi civici, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

Piano Regolatore Generale Comunale

- approvato con D.G.R. n° 6-2832 del 23 aprile 2001,
- pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 19 del 9 maggio 2001 (e successive varianti e modifiche).

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Omegna al Foglio 9 Particella 1146 ha la seguente destinazione urbanistica:

- Art. 29 - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.);
- Art. 42 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).

Zonazione Acustica

Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.

Vincoli di natura idrogeologica
Classe I.

Si ritengono necessarie le seguenti puntualizzazioni in merito alla destinazione urbanistica sopra rappresentata.

Quanto agli Artt. 29 e 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione, la porzione del compendio interessata è pressoché la totalità: nella mappa di Piano Regolatore Generale è indicato il n°67 di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) al quale occorre fare riferimento per comprendere appieno la destinazione urbanistica prevista dal piano.

Gli estratti della Mappa di P.R.G.C. su cui sono rappresentate le zone menzionate sono riportate in Allegato 5 unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica.

In pratica la destinazione urbanistica è determinata dalla Scheda di Area n°67 che prevede un programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992 n°179 e Legge Regionale n°18/1996 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

L'art. 16 è il seguente:

1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
8. Le regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.
9. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2.

Ritornando alla Scheda di Area n°67, sono ivi riportate anche le destinazioni d'uso previste. Si tratta di aree per servizi privati di interesse pubblico e collettivo (A.S.P.) limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso:

- strutture sanitarie per la diagnostica, cura e la riabilitazione;
- attrezzature connesse alle attività sanitarie e al personale addetto (magazzini, depositi, locali di riposo e ristoro, impianti tecnici e tecnologici);
- residenza per il personale di custodia nella misura di 1 alloggio di Sul massima di 100 m².

Nella Scheda di Area n°67, sono riportati anche i parametri edilizi da rispettare nell'ambito dell'intervento. I principali sono i seguenti.

- Sul = Superficie Utile Lorda = pari al preesistente;
- RC = Rapporto di Copertura = pari al preesistente;
- H = Altezza pari al preesistente.

Sempre nella scheda sono riportate prescrizioni specifiche. Le principali sono le seguenti.

- la predisposizione del programma integrato dovrà considerare e risolvere le problematiche riferite alla mobilità e all'accessibilità veicolare all'area (considerato congiuntamente i flussi di traffico esistenti e l'incremento indotto dall'insediamento della nuova destinazione d'uso);
- le aree verdi previste dall'intervento (standard + aree private) dovranno essere provviste di copertura vegetale non inferiore al 50%, con particolare riguardo alla riduzione dell'impatto visivo

dell'edificazione dall'esterno.

Ulteriori dettagli riguardanti la scheda n°67 e gli articoli delle Norme d'Attuazione del piano citati sono riportati in Allegato 5.

In merito alle restanti domande del quesito peritale, l'Ufficio Tecnico ha risposto verbalmente che non esistono usi civici, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

In data 27/08/2021 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Dopo una prima consultazione, constatate alcune carenze nella documentazione rinvenuta ed avendo dedotto da documenti notarili e catastali nuove informazioni, il sottoscritto rivolse nuova istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna che dopo nuovo appuntamento rese disponibile alla consultazione la ulteriore documentazione d'archivio. Nel complesso le pratiche consultate sono state individuate dapprima mediante ricerche di tipo informatizzato e, non essendo stati soddisfacenti i risultati ottenuti, anche mediante la consultazione dei registri cartacei dai primi anni '60 fino ai primi anni del nuovo millennio. Nel complesso, le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti.

- Pratica edilizia n°266 Licenza edilizia del 02/10/1962 - Costruzione di nuovo fabbricato industriale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°266 - abitabilità del 02/10/1962
- Pratica edilizia n°282 Licenza edilizia del 10/11/1967 - Costruzione di nuova portineria
- Pratica edilizia n°282 - abitabilità del 09/10/1969
- Pratica edilizia n°816 Licenza edilizia 04/01/1971 Ampliamento fabbricato per installazione macchine industriali (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 24/09/1971 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1975 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per diversa sagoma prefabbricato magazzini e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1977 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per potenziamento servizi e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 01/12/1983 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode
- Pratica edilizia n°152 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici - abitabilità del 16/12/1983
- Pratica edilizia n°152 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode - abitabilità del 23/01/1984
- Pratica edilizia n°489/1973 Ampliamento fabbricato per magazzino materie plastiche e derivate - sospesa: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Nord Est)

- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni - abitabilità del 25/03/1974
- Pratica edilizia n°634 Licenza edilizia 11/03/1974 Nuovo muro di confine e di sostegno (Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°934 Licenza edilizia 10/12/1975 Nuovo serbatoio acqua (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa aziendale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa aziendale - abitabilità del 22/07/1976
- Pratica edilizia n°1134 Licenza edilizia 12/11/1976 Potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest) - lavori non eseguiti
- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale - abitabilità del 27/12/1983
- Pratica edilizia n°465/1979 Nuova tettoia per ricovero attrezzi - respinta: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Sud Ovest)
- Nulla osta provvisorio di prevenzione incendi del 08/07/1987
- Pratica edilizia n°148/1989 Formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi - abitabilità del 25/10/1990
- Pratica edilizia n°54/1989 Ampliamento accesso carraio e pedonale (davanti a portineria)
- Pratica edilizia n°1682/616 Concessione edilizia in sanatoria per depositi del 09/12/1991 (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°97/86 Concessione edilizia per ampliamento e redistribuzione funzionale degli uffici del 19/06/1997 (blocco Sud Ovest)

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

Per quanto attiene i documenti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (accesso carraio automatizzato)
- l'accesso agli atti presso il Comune di Omegna non ha sortito risultati.

Delle pratiche edilizie trovate in archivio, nessuna riguarda in modo diretto l'accesso carraio, l'unica

opera edilizia che negli anni in cui l'intero compendio veniva edificato, ampliato e ristrutturato necessitasse di licenza edilizia.

L'esame delle pratiche evidenzia effettivamente che il passaggio carraio in oggetto, non veniva rappresentato negli elaborati prima del 1988. In quell'anno, in una pratica che riguardava un altro contesto, esso risulta tra le opere già realizzate anziché di nuova realizzazione.

Si ritiene l'opera sanabile e, fatto salvo diverso avviso dell'Ufficio Tecnico Comunale, e ciò possibile con la presentazione di una allo Sportello Unico di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in sanatoria con sanzione il cui importo dovrà essere stabilito dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate e comunque non inferiore a 516,00 €. Le spese tecniche corrispondenti sono stimate in 1'000 €.

Sulla superficie pavimentata è appoggiata non stabilmente una semplice tettoia in acciaio e manto in lamiera.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

In data 27/08/2021 il sottoscritto rivolse istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna comprendente le domande di rito relative alla destinazione ed alla capacità edificatoria degli immobili e la richiesta di poter prendere in visione la documentazione relativa all'immobile con metodo di ricerca delle pratiche digitalizzato e cartaceo. Dopo una prima consultazione, constatate alcune carenze nella documentazione rinvenuta ed avendo dedotto da documenti notarili e catastali nuove informazioni, il sottoscritto rivolse nuova istanza allo Sportello Unico del Comune di Omegna che dopo nuovo appuntamento rese disponibile alla consultazione la ulteriore documentazione d'archivio. Nel complesso le pratiche consultate sono state individuate dapprima mediante ricerche di tipo informatizzato e, non essendo stati soddisfacenti i risultati ottenuti, anche mediante la consultazione dei registri cartacei dai primi anni '60 fino ai primi anni del nuovo millennio. Nel complesso, le pratiche edilizie rinvenute riguardanti l'immobile sono le seguenti.

- Pratica edilizia n°266 Licenza edilizia del 02/10/1962 - Costruzione di nuovo fabbricato industriale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°266 - abitabilità del 02/10/1962

- Pratica edilizia n°282 Licenza edilizia del 10/11/1967 - Costruzione di nuova portineria
- Pratica edilizia n°282 - abitabilità del 09/10/1969

- Pratica edilizia n°816 Licenza edilizia 04/01/1971 Ampliamento fabbricato per installazione macchine industriali (blocco Nord Est)

- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 24/09/1971 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1975 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per diversa sagoma prefabbricato magazzini e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 27/01/1977 Variante alla licenza n°152 del 24/09/1971 (per potenziamento servizi e uffici)
- Pratica edilizia n°152 Licenza edilizia 01/12/1983 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode
- Pratica edilizia n°152 Ampliamento fabbricato per nuovi magazzini e uffici - abitabilità del 16/12/1983
- Pratica edilizia n°152 Cambio di destinazione d'uso per formazione alloggio custode - abitabilità del 23/01/1984

- Pratica edilizia n°489/1973 Ampliamento fabbricato per magazzino materie plastiche e derivate - sospesa: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°505 Licenza edilizia 03/09/1973 Nuove sala mensa e sala per riunioni - abitabilità del 25/03/1974
- Pratica edilizia n°634 Licenza edilizia 11/03/1974 Nuovo muro di confine e di sostegno (Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°934 Licenza edilizia 10/12/1975 Nuovo serbatoio acqua (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa aziendale (blocco Nord Est)
- Pratica edilizia n°936 Licenza edilizia 10/12/1975 Ampliamento fabbricato per cucina e mensa aziendale - abitabilità del 22/07/1976
- Pratica edilizia n°1134 Licenza edilizia 12/11/1976 Potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest) - lavori non eseguiti
- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale (tra blocco Nord Est e blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°462 Licenza edilizia 26/09/1979 Variante a potenziamento e raggruppamento servizi a completamento dell'ampliamento edificio industriale - abitabilità del 27/12/1983
- Pratica edilizia n°465/1979 Nuova tettoia per ricovero attrezzi - respinta: licenza edilizia non rilasciata - (blocco Sud Ovest)
- Nulla osta provvisorio di prevenzione incendi del 08/07/1987
- Pratica edilizia n°148/1989 Formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°148B/1989 Variante a formazione di nuovi uffici e servizi - abitabilità del 25/10/1990
- Pratica edilizia n°54/1989 Ampliamento accesso carraio e pedonale (davanti a portineria)
- Pratica edilizia n°1682/616 Concessione edilizia in sanatoria per depositi del 09/12/1991 (blocco Sud Ovest)
- Pratica edilizia n°97/86 Concessione edilizia per ampliamento e ridistribuzione funzionale degli uffici del 19/06/1997 (blocco Sud Ovest)

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

Delle pratiche edilizie trovate in archivio, nessuna riguarda in modo diretto il presente fondo. Sulla superficie pavimentata è appoggiata non stabilmente una semplice tettoia in acciaio e manto in

lamiera.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA LEONARDO DA VINCI N°43

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

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43
Compendio immobiliare industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna. Esso comprende un capannone ad uso produttivo (Blocco Nord Est), con i propri accessori, un altro edificio (Blocco Sud Ovest), distante pochi metri, destinato ad uffici e all'immagazzinamento e alla spedizione dei prodotti finiti. I due fabbricati sono collegati da un più piccolo corpo di fabbrica centrale comprendente ulteriori uffici. La classe di prestazione energetica è G. Vicino al magazzino sono stati costruiti anche n°4 box ad uso deposito. Centralmente rispetto ai due blocchi è presente una strada che attraversa tutta la proprietà collegandola direttamente alla Via Leonardo Da Vinci. Detta strada prosegue poi fino ai fondi confinanti che risultano interclusi. La viabilità interna comprende anche una seconda strada, parallela alla prima, che immette sulla Via Leonardo costeggiando la portineria. Nei pressi di quest'ultima è presente un ampio parcheggio. Altre strade interne completano la viabilità lungo il perimetro dei due blocchi principali. Lungo la strada pubblica sono presenti tre accessi carrai. Un primo destinato al traffico veicolare pesante per l'approvvigionamento delle materie prime e le spedizioni dei prodotti finiti; un secondo, presidiato dalla portineria, per le maestranze e i visitatori esterni, ed un terzo accesso, di minori dimensioni, che immette sui resti di una stradina che costeggia il compendio sul lato Nord Est. L'intero compendio è in stato di abbandono e sulla superficie dell'area pertinenziale sono riconoscibili, sovente a stento, le superfici destinate a parcheggio, vicino alla portineria, le aree verdi, le strade interne attorno agli edifici, i piazzali per la manovra degli autotreni. La

posizione del compendio nell'ambito territoriale del Comune di Omegna è di assoluto rilievo, venendosi a trovare su vasto tratto pianeggiante direttamente a confine con il versante che domina l'apice settentrionale del Lago d'Orta. A fare da contraltare a questo aspetto vi è però la viabilità pubblica con cui si giunge sul posto, che non è particolarmente idonea al traffico pesante che caratterizza un'attività industriale. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Nonostante quanto detto per la viabilità nell'intorno dei beni oggetto della procedura, Omegna è raggiunta da un'importante rete stradale e ferroviaria che l'hanno resa un'altrettanto importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. La presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 554, Sub. 1, Categoria D1, Graffato 1144/1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 554, Qualità ENTE URBANO - Fg. 9, Part. 1144, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 2.776.489,07

Tenuto conto del procedimento estimativo INDIRETTO del VALORE DI TRASFORMAZIONE, descritto in conclusione del presente paragrafo, e dei parametri generali assunti alla base della sua applicazione, l'espressione del valore di trasformazione del bene conduce al seguente più probabile valore di mercato:

Valore di trasformazione = € 3'041'054,13.

Il valore ottenuto considerando il procedimento estimativo DIRETTO, SINTETICO COMPARATIVO pure descritto in conclusione del presente paragrafo, applicato al terreno edificabile con l'applicazione dei fattori correttivi positivi e negativi evidenziati in perizia conduce al seguente più probabile valore di mercato del bene in oggetto:

Valore metodo diretto = € 2'511'924,00.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato possa attestarsi sul valore medio tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due metodi

$V_m = € 2'776'489,07$

Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 88'420,00 €)

Categoria catastale D/1:

- $88'420,00 € \times 1,05 \times 60 = € 5'570'460,00.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43	21895,97 mq	126,80 €/mq	€ 2.776.489,07	100,00%	€ 2.776.489,07
				Valore di stima:	€ 2.776.489,07

Valore di stima: € 2.776.489,07

Valore finale di stima: € 2.776.489,07



Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene dipendono dallo scopo per il quale la valutazione viene effettuata. Nel caso in oggetto si intende stabilire il più probabile valore di mercato riferito all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo, DIRETTO O SINTETICO, il secondo INDIRETTO od analitico. Nel presente lotto, data la particolarità del bene, le condizioni in cui si trova, le previsioni dello strumento urbanistico vigente, si potrà ricorrere al metodo di stima INDIRETTO, attuato attraverso procedimenti analitici e basato sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite un procedimento di stima specifico che maggiormente si adatti al contesto.

Tuttavia, si è anche verificato che per i TERRENI EDIFICABILI nella zona esiste un mercato attivo e la disponibilità dei prezzi per beni analoghi. In questo caso, tenuto conto degli aspetti con influenza di carattere negativo e positivo sul valore rilevati durante le operazioni peritali, è adottabile anche il criterio DIRETTO della stima SINTETICO COMPARATIVA.

Sarà pertanto possibile applicare entrambi i metodi di stima e procedere ad un confronto tra i risultati scaturiti ottenendone infine un unico valore ponderato.

**** METODOLOGIA DIRETTA ****

Il valore unitario è stato determinato tenendo conto, oltre a quanto sopra:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile:

- ubicazione,
- utilizzo prevalente del suolo nella zona,
- presenza di strade;
- presenza di sottoservizi cui è possibile allacciarsi (in particolare acqua potabile, gas, fognatura ed elettricità);

2) delle principali condizioni intrinseche riguardanti gli immobili oggetto della stima

- dimensioni,
- stato di manutenzione e conservazione dell'immobile,
- esposizione solare,

tenendo presente l'andamento della domanda e dell'offerta per beni consimili ubicati nella zona od in prossimità di questa. Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna.

L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

Tenuto conto che la destinazione dell'area in oggetto dipende dalla Scheda di Area n°67 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore e dai parametri edilizi ad essa assegnati, si osserva che, rispetto ad altri contesti della zonazione del territorio comunale, la capacità edificatoria prevista per i fondi in

oggetto è mediamente superiore. Ciò consente di ritenere che ai terreni in oggetto possa essere attribuito un valore superiore alla media, nonostante le dimensioni, rispetto ad altri contesti edificabili o riedificabili del territorio comunale. Il risultato di tutto quanto esposto porta all'adozione di un valore unitario di 110.00 €/mq.

Occorre però tenere in considerazione anche le condizioni in cui si trovano i cespiti oggetto di stima che si ritengono ormai inutilizzabili e che dovranno essere demoliti e, in generale alle altre criticità evidenziate in perizia (regolarità edilizia). Al loro interno sono poi state rinvenute notevoli quantità di materiali da considerare come rifiuti pericolosi. E' stata condotta nel sito una campagna di indagini con prelievi di campioni di materiali sospetti e questi sono successivamente stati sottoposti ad analisi specifiche andando ad individuare quelli pericolosi. La preventivazione delle attività per la rimozione dei materiali pericolosi, lo strip out degli impianti ancora presenti e la demolizione delle restanti parti in muratura è stata quantificata in 972'300,00 €, più l'IVA, che influiranno negativamente sul valore complessivo del bene.

**** METODOLOGIA INDIRETTA ****

La metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri procedimenti di stima.

Nel caso di specie, l'immobile versa attualmente in stato di degrado e di abbandono. Le previsioni dello strumento urbanistico vigente non consentono il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che il più idoneo sia il procedimento del METODO DI STIMA INDIRETTO DI TRASFORMAZIONE. Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato. In altri termini, la stima di un bene attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari a quest'ultima permette di interpretare il valore dei beni immobili destinati a trasformazione come VALORE RESIDUO. Esso si presta in tutti i casi in si tratti di stimare il valore di un bene strumentale, ovvero di un bene che entra all'interno di un processo produttivo. A titolo esemplificativo, esso è impiegato per la stima delle aree edificabili e per gli immobili destinati a trasformazione. Occorre tenere conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma dei flussi di cassa d'entrata e di uscita potranno maturare solamente al termine delle attività di trasformazione, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono stati attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

DESCRIZIONE DEL METODO E IPOTESI ASSUNTE

Il valore di trasformazione quindi, nella formula generale che tiene conto anche del tempo di trasformazione, è dato dalla seguente relazione:

$$VT = [VM - (KT + UP)] / q^n$$

dove:

VT, Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare

VM, Valore di mercato attuale dell'immobile trasformato

KT, Costi di trasformazione attuali

UP, Utile lordo normale spettante al promotore edilizio

q^n , $=(1+r)^n$ indica il coefficiente di anticipazione che consente l'attualizzazione di benefici e costi, con r il saggio di attualizzazione e con n il tempo della normale trasformazione.

L'attualizzazione del secondo termine dell'uguaglianza, ossia $VM - (KT + UP)$, è necessaria in quanto occorre allinearla cronologicamente al primo termine VT.

Infatti,

$VM-(KT+UP)$

si verifica al tempo n (anni) di fine trasformazione, mentre VT è un elemento economico riferito al tempo zero (attualità) della trasformazione.

Il valore di mercato del bene trasformato viene determinato applicando un procedimento di stima indiretto di capitalizzazione.

Premesso quanto sopra, si procede alla determinazione di tutti i fattori della formula generale del valore di trasformazione:

$$VT=[VM-(KT+UP)]/q^n$$

In particolare l'addendo KT si esplicita in

$$KT = [(COI+CSC+CSE)+(OUPS+OCC+OP+CAL+SG+SC)+OFT]$$

nella quale:

COI = Costo opere d'idoneizzazione (demolizione, bonifica ambientale)

CSC = Costo di Trasformazione superfici coperte

CSE = Costo di Trasformazione superfici esterne

OUPS = Oneri urbanizzazione primaria e secondaria

OCC = Contributi concessori sul costo di costruzione

OP = Onorari professionali

CAL = Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi

SG = Spese generali

SC = Spese di commercializzazione

OFT = Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di Trasformazione

Complessivamente si ritiene congruo ipotizzare per il compimento dell'operazione un periodo complessivo di 6 anni. In relazione alla tipologia dell'intervento edilizio preventivato, sono compresi:

- fase preliminare all'esecuzione: progettazione, ottenimento pareri vincolanti, autorizzazioni, permesso di costruire, i primi 2 anni;
- fase di cantierizzazione e realizzazione dell'opera i successivi 3;
- fase di commercializzazione e vendita l'ultimo anno.

Gli oneri di urbanizzazione OUPS e OCC possono considerarsi erogati dopo 2 anni così come gli oneri di idoneizzazione dell'area (bonifica e demolizione) COI. Pertanto i relativi oneri finanziari, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito si capitalizzeranno per $n=4$;

Per i costi CSC e CSE, inglobandovi i costi di gestione (OP, CAL, SG e SC), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo (durata 3 anni) e in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di stati di avanzamento lavori è lecito formulare le seguenti ipotesi semplificative:

- anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato all'anno 2. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n=4$;
- residuo 70% dei costi di costruzione - in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori - si può considerare mediamente addensato all'anno 4. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n=2$.

VM, VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE TRASFORMATO

Considerate le prospettive di destinazione d'uso previste dal Piano Regolatore Generale Comunale, esso è stato valutato in seguito a indagini sul mercato delle locazioni di beni simili (poliambulatori, strutture riabilitative), da ricerche e colloqui effettuati presso Residenza Sanitaria Assistenziale della zona, presso l'Ufficio del Servizio Tecnico Patrimoniale dell'A.S.L., presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Omegna e sentito il parere di altri soggetti operanti nel settore. Sostanzialmente le ricerche hanno fruttato una serie di informazioni che si riassumono di seguito.

- La previsione del P.R.G.C. vigente risale a quasi vent'anni fa, prima che avvenissero sul territorio interventi di potenziamento delle strutture ospedaliere, riabilitative e di realizzazione di Residenze Sanitarie Assistenziali ora presenti nella zona. A fianco delle strutture pubbliche sono altresì sorte diverse strutture di tipo privato, in capo a gruppi finanziari economicamente molto potenti, anche di provenienza estera.

- Nello scenario attuale si potrebbe rendere necessario, ai fini dell'appetibilità dell'acquisto del cespite e intervento edilizio, proporre all'Amministrazione Comunale di mettere in atto un processo per giungere ad una variante di piano che svincoli l'area dall'attuale previsione, a favore di altre destinazioni che offrano un'attrazione economica maggiore per gli investitori.

- Riprendendo invece il discorso relativo allo scenario attuale, che non prevede alternative se non la destinazione di strutture sanitarie per la diagnostica e la riabilitazione, un aspetto fondamentale per il funzionamento economicamente sostenibile di queste strutture private è anzitutto l'accreditamento presso il Servizio Sanitario Nazionale, ossia la dimostrazione del possesso di determinati requisiti di legge sia a livello di personale medico e dirigenziale che a livello di strutture e attrezzature mediche. Ottenuto l'accreditamento il secondo aspetto è quello di ottenere il convenzionamento con il Servizio che solo allora potrà fare affidamento sui posti letto e sulla disponibilità in generale della struttura. Si tratta di una realtà piuttosto complessa dalla quale può dipendere o meno la sostenibilità economica di un'iniziativa immobiliare e della successiva attività sanitaria.

- Oltre a ciò, se si tratta di una struttura di tipo ospedaliero per diagnostica e riabilitazione, per l'esercizio dell'attività sono da prevedere, oltre ai costi di tipo realizzativo edilizio, tutta una serie di ulteriori costi per l'acquisto di attrezzature mediche, che possono comprendere le più svariate specializzazioni. A mero titolo esemplificativo, considerate le dimensioni della struttura di che trattasi (fino a 21'000 mq di superficie utile lorda) si tratta di sale operatorie, macchine per risonanza magnetica, radiografie, tac, e moltissimo altro ancora, per le quali si possono arrivare a spendere rapidamente cifre dell'ordine dei milioni di Euro. Costi inferiori sono da sostenere invece per strutture operanti nell'assistenza per gli anziani (R.S.A. e Senior Housing), che però possono essere fruite solo a prezzi spesso proibitivi per chi, ad esempio, dispone unicamente di una pensione di livello medio. Anche in questo caso entra in gioco in modo determinante il convenzionamento col S.S.N. che può sostenere i costi per i pazienti in parte considerevole.

- In definitiva si tratta evidentemente di una situazione molto complessa nella quale gli operatori sono attualmente orientati a investire in modo estremamente prudente.

Tutto ciò premesso, si sono effettuate ricerche sul mercato delle locazioni di immobili simili quali poliambulatori, residenze sanitarie assistenziali per anziani ottenendo un valore medio del canone di locazione di 110 €/mq anno.

Per la trasformazione del canone netto in valore del bene trasformato si fa riferimento al procedimento di CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: esso si basa sul presupposto che gli immobili, se immessi nel mercato delle locazioni, hanno capacità di produrre redditi. Il metodo della capitalizzazione diretta consente di trasformare direttamente il reddito di un immobile nel suo Valore di Mercato dividendo il reddito annuo per un opportuno saggio di capitalizzazione.

La definizione del Valore di Mercato (Vm) avviene tradizionalmente secondo l'algoritmo seguente:

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

V_m = Valore di mercato

R_n = Reddito netto annuo ordinario

r = saggio di sconto o capitalizzazione.

La teoria che giustifica l'interesse come premio del rischio definisce inoltre che il saggio di capitalizzazione debba essere direttamente proporzionato al rischio di investimento. Esistono fattori che influenzano il saggio in modo ascendente (maggiore rischio - minor valore):

- interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure;

- alee di inesigibilità del canone

- probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili

- notevole età dell'edificio

- ubicazioni periferiche o in quartieri popolari;

ed altri fattori che influenzano il saggio in modo discendente (minore rischio - maggior valore)

- destinazioni che conferiscono maggiore sicurezza di locazione;

- utilizzazioni non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione

- ubicazioni centrali o in zone o località dotate di particolare idoneità insediativa.

- disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi.

Il manuale del Forte C., e De Rossi B., definisce che, per un investimento immobiliare urbano, il saggio possa variare entro limiti di quattro punti con un'oscillazione che va da un minimo del 2,00% ad un massimo di 6,00%. I menzionati autori ritengono inoltre possibile che i 4,00 punti percentuali, che rappresentano la variazione tra il minimo ed il massimo, possano essere determinati attraverso l'analisi delle influenze ascendenti o discendenti sul saggio medio (stimabile per investimenti urbani nel 4,00%). Nel caso in esame, per gli immobili trasformati alla destinazione sopra indicata, si ritiene cautelativamente di assumere un saggio del 3.00%

KT, COSTI DI TRASFORMAZIONE

1) COI = Costo opere d'idoneizzazione (demolizione, bonifica ambientale)

Le condizioni in si trovano i cespiti oggetto di stima hanno portato alla conclusione che questi sono ormai inutilizzabili dovranno essere demoliti. Al loro interno sono state rinvenute notevoli quantità di materiali da considerare come rifiuti pericolosi. E' stata condotta nel sito una campagna di indagini con prelievi di campioni di materiali sospetti e questi sono successivamente stati sottoposti ad analisi specifiche andando ad individuare quelli pericolosi. La preventivazione delle attività per la rimozione dei materiali pericolosi, lo strip out degli impianti ancora presenti e la demolizione delle restanti parti in muratura è stata quantificata in 972'300,00 € più IVA.

2) CSC = Costo di Trasformazione superfici coperte e CSE = Costo di Trasformazione superfici esterne
Occorre precisare che all'interno di una struttura ospedaliera vi sono diversi tipo di aree, con differenti destinazioni d'uso: a titolo esemplificativo dalle più costose sale operatorie, alle camere per degenza, fino ai meno costosi locali magazzino. Sono state effettuate ricerche riguardanti i costi parametrici per la costruzione di nuovi edifici per ospedali editi dall'IRES PIEMONTE (Istituto di Ricerche Economico Sociali). Lo studio pubblicato nel 2017 concludeva che i costi variano da un minimo di 1'800,00 €/mq per strutture di complessità bassa ad un massimo di 2'500,00 €/mq per strutture di complessità alta. Il mercato dell'edilizia negli ultimi tre anni ha subito importanti oscillazioni e rincari in seguito ai noti eventi pandemici e bellici. Si è ritenuto di considerare una struttura di caratteristiche medie attribuendo un valore del costo di costruzione di 2'400,00 €/mq. Per la S.U.L., tenuto conto della superficie fondiaria da cedere a titolo di standards urbanistici e quella da destinare a verde e a parcheggio, si sono adottati 16'000 mq.

3) OUPS = Oneri urbanizzazione primaria e secondaria

Il Comune di Omegna ha quantificato per il periodo 2022/2023 per le attività commerciali e assimilabili l'importo totale di 46.48 €/mq di superficie utile lorda. L'attività esistente è assimilabile a

industrie di trasformazione materie prime, per cui è previsto l'importo totale di 14.62 €/mq. L'importo degli oneri si deve calcolare sulla differenza tra i due valori sopra esposti.

4) OCC = Contributi concessori sul costo di costruzione

L'importo imponibile alla base del calcolo stabilito dal Comune di Omegna per il periodo 2022/2023 per le attività commerciali e assimilabili è quello di un Computo metrico dei lavori basato sul vigente Prezzario Regionale delle opere edilizie. Si ritiene di utilizzare lo stesso valore unitario indicato per il costo di trasformazione, ossia 2'400,00 €/mq di superficie utile lorda al quale applicare l'aliquota del 5.00%.

5) Monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (standards urbanistici).

La notevole estensione dell'area consente di non dover ricorrere alla monetizzazione in luogo della cessione delle aree previste dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

6) OP = Onorari professionali

Sono tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc.

Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spese forfettarie, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie in funzione dell'entità dell'intervento edilizio. Nel caso di specie si assumono pari al 5% dei costi diretti.

7) CAL = Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese, rispetto agli altri costi in gioco, sono trascurabili influenzando al massimo per qualche decina di migliaia di euro e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del fabbricato per la fornitura ed il servizio alle unità immobiliari. La strada pubblica è già dotata dei necessari sottoservizi e gli immobili esistenti risultano già allacciati pertanto si riterranno compresi all'interno delle spese generali.

8) SG = Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere. Nel caso in esame possono assumersi pari al 2% dei costi diretti.

9) SC = Spese di commercializzazione

Sono le spese che vanno a beneficio delle agenzie immobiliari che si occupano della pubblicizzazione e della mediazione con i potenziali acquirenti. Si assumono pari all' 1% del valore del bene trasformato.

10) OFT = Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di Trasformazione (dovuti all'indebitamento dell'operatore per sostenere il costo di trasformazione)

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare (specificati in precedenza per lo specifico caso in esame) e solo sulla percentuale di esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava facendo riferimento a quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi. Quest'ultimo si assume pari al 4.50%, con un rapporto di indebitamento dell'operatore del 50%. Gli oneri finanziari saranno calcolati mediante l'espressione

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove: $q = (1+r)$

C è la somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d è la quota di indebitamento (50%)

n è il tempo in anni per il quale tali interessi dovranno essere corrisposti secondo quanto sopra esposto e qui nuovamente riportato.

COI Costo opere d' idoneizzazione (demolizione e bonifica) n=4 anni

CSC - CSE Costo di Trasformazione aliquota del 30%, n=4 anni

CSC - CSE Costo di Trasformazione aliquota del 70%, n=2 anni

OUPS - OCC Oneri urbanizzazione e costo di costruzione, n=4 anni

OP Onorari professionali n=2 anni

SG Spese generali n=4 anni



11) UP, Utile lordo normale spettante al promotore edilizio

L'utile del promotore viene calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. L'entità della percentuale di utile del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione.

Nel caso in esame, si ritiene pari al 2% del valore di mercato del bene trasformato.

VT, VALORE DI MERCATO ATTUALE DELL'IMMOBILE DA TRASFORMARE

Tutte le voci del bilancio economico finora esaminate sono riferite a un determinato tempo all'interno del periodo in cui viene compiuta l'iniziativa immobiliare a cui è stata attribuita la durata complessiva di n°6 anni. Più precisamente:

COI Costo opere d' idoneizzazione (demolizione e bonifica) nell'anno 2;

CSC - CSE Costo di Trasformazione aliquota del 30%, concentrato nell'anno 2;

CSC - CSE Costo di Trasformazione aliquota del 70%, concentrato nell'anno 4;

OUPS - OCC Oneri urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, nell'anno 2;

OP Onorari professionali nell'anno 4;

SG Spese generali nell'anno 2;

OFT Oneri finanziari nell'anno 6;

UP Utile del promotore nell'anno 6;

VT Valore del bene trasformato nell'anno 6.

Il numero di anni indicato per ciascuna voce rappresenta anche il numero di anni per i quali i relativi valori devono essere scontati per poter essere riferiti al tempo della stima ossia il tempo zero. Per tale operazione viene utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore. Viene pertanto preso a riferimento il rendimento netto relativo al risultato dell'asta dei BTP a 6 anni del 26 aprile 2023 (r=1.33%). Il coefficiente di sconto f è dato dalla formula $f=1/q^n$ (dove q è 1+r).

Fatte tutte le premesse precedenti, con i valori attualizzati secondo le ipotesi dell'ultimo capoverso, è possibile sostituire nella formula generale riportata infra ogni singola voce ed ottenere il valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare.

$$VT=[VM -(KT+UP)]/q^n$$

In particolare l'addendo KT si esplicita in

$$KT = [(COI+CSC+CSE)+(OUPS+OCC+OP+CAL+SG+SC)+OFT].$$



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43
Terreno facente parte dell'area pertinenziale di compendio immobiliare industriale per la

p. I.V.A. 01798020036 - c.f. RBN RNZ 71C21 A4295 - Ordine degli ingegneri della provincia di Novara n°1656/A

produzione di piccoli elettrodomestici nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna. Con una forma molto stretta e allungata, una parte di esso costituisce in parte il sedime di una vecchia stradina abbandonata che si estenderebbe dal cancello carraio esistente di via Leonardo Da Vinci fino al fondo confinante di terza proprietà a Sud Est, dalla parte opposta. La restante parte è invece sostanzialmente un bosco. L'intero compendio è in stato di abbandono e sulla superficie dell'area pertinenziale sono distinguibili, sovente a stento, le superfici pavimentate da quelle che erano destinate a verde. La posizione del compendio nell'ambito territoriale del Comune di Omegna è di assoluto rilievo, venendosi a trovare su vasto tratto pianeggiante direttamente a confine con il versante che domina l'apice settentrionale del Lago d'Orta. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Nonostante quanto detto per la viabilità nell'intorno dei beni oggetto della procedura, Omegna è raggiunta da un'importante rete stradale e ferroviaria che l'hanno resa un'altrettanto importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. La presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1145, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1145, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona. Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di pianura, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive, di usi pubblici.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.
- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna. L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di beni immobili simili: 38'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 36,84 %
- Valore di stima 14'000,00 €.

- Valore della quota in vendita $6'000 \text{ €} \times 100,00\% = 14'000,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 0,00 €)

- Valore della quota in vendita $0,00 \text{ €} \times 100,00\% = 0,00 \text{ €}$

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43
Terreno facente parte dell'area pertinenziale di compendio immobiliare industriale per la produzione di piccoli elettrodomestici nella Frazione Cireggio del Comune di Omegna. Con una forma trapezia, esso costituisce il sedime di un'area che nel contesto dell'area pertinenziale costituiva il parcheggio dei dipendenti raggiungibile dall'ingresso della portineria e dall'ingresso del fondo di cui al bene n°2 della presente esecuzione immobiliare. L'intero compendio è in stato di abbandono e sulla superficie dell'area pertinenziale sono distinguibili, talvolta a stento, le superfici pavimentate da quelle che erano destinate a verde. La posizione del compendio nell'ambito territoriale del Comune di Omegna è di assoluto rilievo, venendosi a trovare su vasto tratto pianeggiante direttamente a confine con il versante che domina l'apice settentrionale del Lago d'Orta. Omegna conta circa 15.500 abitanti, è posta a 295 m sul livello del mare e gode del clima temperato del litorale del Lago d'Orta. Nonostante quanto detto per la viabilità nell'intorno dei beni oggetto della procedura, Omegna è raggiunta da un'importante rete stradale e ferroviaria che l'hanno resa un'altrettanto importante zona turistica e commerciale del Lago d'Orta. Vi sono anche, a breve distanza, diverse località turistiche e culturali di fama internazionale quali l'Isola di San Giulio, il Sacro Monte di Orta, le chiese storiche di Miasino Carcegna e Ameno, la Madonna del Sasso, e località ludiche quali il Mottarone (1492 metri s.l.m.), le Riviere di Pettenasco e Gozzano. La presenza della ferrovia, che l'attraversa con la linea elettrificata Novara-Domodossola, ha favorito lo sviluppo dell'industria per la produzione di oggetti di design industriale i cui marchi sono famosi a livello internazionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1146, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 1146, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 3.500,00

Va sottolineato a priori che ciascun bene può essere stimato e valutato secondo differenti criteri e profili economici ma, in ogni caso, si tratterà sempre di una valutazione di tipo soggettivo, che potrebbe venire contraddetta dalle risultanze di compravendite stipulate nel mercato della zona. Nel caso specifico, si è verificato che per beni di questo tipo esiste un mercato attivo e si è optato per il metodo diretto della stima SINTETICO COMPARATIVA. Il valore unitario è stato determinato tenendo conto:

1) delle principali condizioni estrinseche relative alla zona in cui si trova l'immobile

- la salubrità dell'aria;
- la topografia (zona di pianura, depressa, montana...);
- il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...);
- natura dei terreni superficiali e del sottostante strato agrario (presenza di ristagni d'acqua, aridità)
- presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche);
- vicinanza a centri abitati o lo stato di infrastrutture e vie di comunicazione;
- disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona;

2) delle caratteristiche intrinseche

- la giacitura,
- l'esposizione al sole o ai venti,
- presenza di vincoli, ad esempio, di servitù attive o passive, di usi pubblici.

Sono stati considerati, inoltre:

- L'attuale situazione di domanda e offerta del mercato immobiliare.

- I pareri di operatori immobiliari che svolgono la propria attività nella zona.
- I valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili posti in zone limitrofe nel Comune di Omegna. L'insieme di tutte queste considerazioni ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.
- Valore medio di beni immobili simili: 6'000,00 €.
- Coefficiente di diminuzione del valore riferito agli elementi di carattere positivo e/o negativo richiamati in perizia: 58,33 %
- Valore di stima 3'500,00 €.
- Valore della quota in vendita $3'500 \text{ €} \times 100,00\% = 3'500,00 \text{ €}$

- Valore computato sulla rendita catastale (visura, rendita: 0,00 €)
- Valore della quota in vendita $0,00 \text{ €} \times 100,00\% = 0,00 \text{ €}$.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43	1519,00 mq	9,22 €/mq	€ 14.000,00	100,00%	€ 14.000,00
Bene N° 3 - Terreno Omegna (VB) - Via Leonardo Da Vinci n°43	718,00 mq	4,87 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
				Valore di stima:	€ 17.500,00

Valore di stima: € 17.500,00



Valore finale di stima: € 17.500,00

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

Nebbiuno, li 28/04/2023



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

