

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Denis Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 4 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 4 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 7 |
| Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 8 |
| Precisazioni | 9 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 9 |
| Stato conservativo | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 10 |
| Stato di occupazione | 10 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 10 |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 12 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 12 |
| Normativa urbanistica | 13 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 13 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 13 |
| Regolarità edilizia | 13 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71..... | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 16 |



INCARICO

All'udienza del 06/08/2021, il sottoscritto Arch. Denis Paolo, con studio in Via Montezeda, 2 - 28922 - Verbania (VB), email paolodenis@libero.it, Tel. 3396889549, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

Porzione di terreno censito catastalmente quale area urbana, avente destinazione urbanistica Aree agricole (A.A.) e parametri di edificabilità di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale come approvato il 23/01/2006.

L'area è inoltre soggetta a vincoli conformativi, secondo le seguenti prescrizioni:

- vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96);

- vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge);

- vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89.

Ai sensi della Carta di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ricade in classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 (inedificabile) delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/2006.

E' situato in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, la cui posizione beneficia tuttavia della presenza di diverse infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia automobilistiche sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento.

(Cfr. Allegati 1-3-5)

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

Porzione di terreno censito catastalmente quale area urbana, avente destinazione urbanistica in parte ad Aree agricole (A.A.) e in parte Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) secondo i parametri di edificabilità di cui all'art. 30 e 18 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale approvato il 23/01/2006.

L'area è inoltre soggetta a vincoli conformativi, secondo le seguenti prescrizioni:

- vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge);
- vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89;

Ai sensi della Carta di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ricade in parte classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 (inedificabile) e in parte in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/2006.

E' situato in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, la cui posizione beneficia tuttavia della presenza di diverse infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia automobilistiche sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento.

(Cfr. Allegati 1-3-5)



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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)



Dalla visura camerale acquisita si evince che la società [REDACTED] di cui al C.F. e P.Iva [REDACTED] risulta essere in liquidazione volontaria dal 27/06/2014 **** Omissis ****).

Ai sensi della normativa vigente in materia, si dichiara inoltre che dal certificato di iscrizione relativo per la suddetta società non risulta iscritta alcuna dichiarazione di procedura concorsuale in corso nel registro delle imprese a tutto il 4 febbraio 2022.

E' stato richiesta e si allega la copia dell'ultimo atto di provenienza.
(cfr. allegato 4 e allegato 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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)

Dalla visura camerale acquisita si evince che la società [REDACTED] di cui al C.F. e P.Iva [REDACTED] risulta essere in liquidazione volontaria dal 27/06/2014 **** Omissis ****).

Ai sensi della normativa vigente in materia, si dichiara inoltre che dal certificato di iscrizione relativo per la suddetta società non risulta iscritta alcuna dichiarazione di procedura concorsuale in corso nel registro delle imprese a tutto il 4 febbraio 2022.

E' stato richiesta e si allega la copia dell'ultimo atto di provenienza.
(cfr. allegato 4 e allegato 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

Con riferimento alla mappa del C.T.:

- del mappale 204 a corpo : altro foglio di mappa, strada vicinale della Madonna del Rimedio, mappali 205, 209.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

Con riferimento alla mappa del C.T.:

- del mappale 209 a corpo : strada vicinale della Madonna del Rimedio, mappali 204, 205, 208.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional e | Altezza | Piano |
|------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo | 670,00 mq | 670,00 mq | 1,00 | 607,00 mq | 0,00 m | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| | | |
|--|------------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 607,00 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 607,00 mq | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ente urbano | 461,00 mq | 461,00 mq | 1,00 | 461,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 461,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 461,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/02/2005 al 30/06/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 209 Categoria F3 |
| Dal 30/06/2014 al 01/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 209 Categoria C2, Cons. 59 mq Rendita € 36,57 Piano T-1 |
| Dal 01/02/2022 al 14/02/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 209 Categoria F1, Cons. 461 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona | Categori | Classe | Consiste | Superficie | Rendita | Piano | Graffato | |
| | | | | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|--|-------|----|--|------|-----------|--|--|--|
| | | | | Cens. | a | | noza | catastale | | | |
| | 57 | 204 | | | F1 | | | 670 mq | | | |



| 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 | |
| 57 | 204 | | | | | | | | | | |



(Cfr. Allegato 2)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 57 | 209 | | | F1 | | | 461 mq | | | | |



| 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 | |
| 57 | 209 | | | | | | | | | | |

Corrispondenza catastale

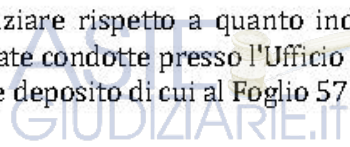
Non sussiste corrispondenza catastale.



Stante la disponibilità del nominato Custode Giudiziario, il 19/10/2021 si svolgeva il primo sopralluogo di accesso presso gli immobili pignorati a cui sarebbero seguiti gli ulteriori accertamenti.

Nella circostanza si riscontravano le difformità e omissioni nella consistenza e nelle destinazioni degli immobili da periziare rispetto a quanto indicato negli atti, come già parzialmente emerso nelle precedenti verifiche incrociate condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania.

Il locale deposito di cui al Foglio 57 particella 209 di categoria catastale C/2, appariva demolito e rimosso.



Come riscontrato presso l'Ufficio di Vigilanza Edilizia presso il dipartimento Programmazione Territoriale della Città di Verbania, l'immobile il 28/11/2019 era stato oggetto di Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per una serie di violazioni in materia urbanistiche (Cfr. allegato 3).

L'unità immobiliare è oggi denunciata in modo corretto a seguito della presentazione all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale del Verbano-Cusio-Ossola del Tipo Mappale VARIAZIONE del 31/01/2022 Pratica n. VB0002521 in atti dal 01/02/2022 DET (n. 1321.1/2022).

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

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

(cfr. allegato 2 e allegato 7)



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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

(Cfr. Allegato 5)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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

(Cfr. Allegato 5)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

A seguito di Ordinanza di demolizione DPT/SUE/70/2019 di cui al Reg. 28/11/2019 e successiva proroga a tutto il 31/10/2020 a firma del Dirigente del Dipartimento Programmazione Territoriale - Ufficio Vigilanza Arch. Vittorio Brignardello, è stato conseguito il ripristino dello stato dei luoghi con l'abbattimento del fabbricato precedentemente edificato e censito quale deposito di categoria catastale C/2 poichè non sanabile.

Sul terreno tuttavia appare doveroso segnalare la presenza di alcune macerie, dovute a scarti di materiale da costruzione quali blocchi di laterizio o in cls e inerti, abbandonati in situ e non completamente smaltiti.

(cfr. allegato 1)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71



Si attesta che presso l'Amministrazione Comunale di Verbania non è attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

Si attesta che presso l'Amministrazione Comunale di Verbania non è attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 25/07/1982 al 25/07/2002 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/07/2002 al 14/06/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Valeria Poggia di Verbania | 25/07/2002 | 66347 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Verbania | 26/07/2002 | 8313 | 6052 |
| | | 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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/07/1982 al 25/07/2002 | **** Omissis **** | Atti | | | |
| | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/07/2002 al 14/06/2021 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Valeria Poggia di Verbania | 25/07/2002 | 66347 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Verbania | 26/07/2002 | 8313 | 6052 |
| 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 30/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 14/06/2021
Reg. gen. 7027 - Reg. part. 5505
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 30/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 14/06/2021
Reg. gen. 7027 - Reg. part. 5505
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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

L'area pignorata (e i relativi immobili di cui al Catasto Terreni) è classificata nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°13-2018 del 23/01/2006, a zona:

- Fg. 57 mappali 204-209/parte: Aree agricole (A.A.) - art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione
- Fg. 57 mappale 209/parte: Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione
(Vedere i parametri di edificabilità allegati, risultanti dalle richiamate Norme Tecniche di Attuazione).

Sono presenti inoltre i seguenti vincoli:

- Fg. 57 mappale 204/parte ricade in vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96)
- Fg. 57 mappali 204 - 209 ricadono in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge)
- Fg. 57 mappali 204 - 209 ricadono in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89
- Fg. 57 mappale 209/parte ricade in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06
- Fg. 57 mappali 204 - 209/parte ricadono in classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

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

L'area pignorata (e i relativi immobili di cui al Catasto Terreni) è classificata nel Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°13-2018 del 23/01/2006, a zona:

- Fg. 57 mappali 204-209/parte: Aree agricole (A.A.) - art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione
- Fg. 57 mappale 209/parte: Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione
(Vedere i parametri di edificabilità allegati, risultanti dalle richiamate Norme Tecniche di Attuazione).

Sono presenti inoltre i seguenti vincoli:

- Fg. 57 mappale 204/parte ricade in vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96)
- Fg. 57 mappali 204 - 209 ricadono in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge)
- Fg. 57 mappali 204 - 209 ricadono in vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89
- Fg. 57 mappale 209/parte ricade in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06
- Fg. 57 mappali 204 - 209/parte ricadono in classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA XX SETTEMBRE 71

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile censito al Foglio 57 particella 209 quale deposito di categoria catastale C/2 e indicato nel pignoramento, non è più rintracciabile, se non dall'impronta planimetrica ancora individuabile sull'area di sedime ormai ricoperta dalla vegetazione.

Di fatto, a seguito di "Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi" (DPT/SUE/70/2019) di cui al Reg. 28/11/2019 e successiva proroga a tutto il 31/10/2020 a firma del Dirigente del Dipartimento Programmazione Territoriale - Ufficio Vigilanza - **** Omissis **** (30/07/2020), con l'abbattimento del fabbricato è stato conseguito il ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile non ha potuto nemmeno fruire della richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte della società esecutata per il tramite del proprio tecnico di fiducia (cfr. Determinazione Dirigenziale n. 1726 del 14/10/2019 allegata): a seguito di verifiche da parte dell'Ufficio di Vigilanza Edilizia e del successivo riscontro dell'assenza del Permesso di Costruire (D.P.R. 380/01), dell'Autorizzazione Paesaggistica (art. 14 del D.Lgs. 42/2004), di Autorizzazione per la presenza di Vincolo Idrogeologico (ai sensi della L.R. 45/89) e poiché in contrasto anche con l'Art. 48 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Vigente, l'immobile è stato demolito a cura **** Omissis ****.

Il sottoscritto CTU ha quindi provveduto come da mandato alla regolarizzazione catastale omessa, necessaria sia per la corretta individuazione dell'oggetto del pignoramento sia ai fini di un potenziale decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione del lotto stimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71
Porzione di terreno censito catastalmente quale area urbana, avente destinazione urbanistica Aree agricole (A.A.) e parametri di edificabilità di cui all'art. 30 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale come approvato il 23/01/2006. L'area è inoltre soggetta a vincoli conformativi, secondo le seguenti prescrizioni: - vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96); - vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge); - vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89. Ai sensi della Carta di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ricade in classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 (inedificabile) delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/2006. E' situato in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, la cui posizione beneficia tuttavia della presenza di diverse



infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia automobilistiche sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento. (Cfr. Allegati 1-3-5)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 204, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 204

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

Valore di stima del bene: € 10.926,00



• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Verbania (VB) - Via XX settembre 71

Porzione di terreno censito catastalmente quale area urbana, avente destinazione urbanistica in parte ad Aree agricole (A.A.) e in parte Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) secondo i parametri di edificabilità di cui all'art. 30 e 18 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale approvato il 23/01/2006. L'area è inoltre soggetta a vincoli conformativi, secondo le seguenti prescrizioni: - vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142 (Vincolo paesaggistico posto per legge); - vincolo per scopi idrogeologici di cui alla L.R. 45/89; Ai sensi della Carta di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ricade in parte classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 (inedificabile) e in parte in classe IIa di cui all'art. 46 punto 2 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/2006. E' situato in un ambito semiperiferico del tessuto urbano esistente, la cui posizione beneficia tuttavia della presenza di diverse infrastrutture pubbliche di interesse strategico, sia automobilistiche sia ferroviarie, con molteplici possibilità di collegamento. (Cfr. Allegati 1-3-5)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 209, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 209

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

Valore di stima del bene: € 19.362,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Terreno Verbania (VB) - Via XX settembre 71 | 607,00 mq | 18,00 €/mq | € 10.926,00 | 100,00% | € 10.926,00 |
| Bene N° 2 - Terreno Verbania (VB) - Via XX settembre 71 | 461,00 mq | 42,00 €/mq | € 19.362,00 | 100,00% | € 19.362,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 30.288,00 |

Valore di stima: € 30.288,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 10,00 | % |
| Stato d'uso e di manutenzione: presenza di macerie e inerti non conferiti in apposita discarica (oneri di carico, trasporto, scarico e conferimento) | 6259,20 | € |

Valore finale di stima: € 21.000,00



I valori unitari al metro quadrato, indicati quale base del calcolo estimativo riportato, sono stati desunti per comparazione con il valore unitario di immobili simili a quelli in oggetto e da specifiche banche dati, per il periodo corrente e in considerazione della posizione e della peculiarità delle zone limitrofe presenti nel Comune di Verbania.

Assumendo come riferimento il valore commerciale ottenuto, rilevata la scarsissima appetibilità di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stante il perdurare della situazione economica di incertezza che interessa attualmente il comparto immobiliare nazionale e locale che risente di una contrazione dei volumi e valori reali di vendita, è apparso doveroso in questa sede indicare un congruo deprezzamento tendenziale, in linea con lo stato di manutenzione e la presenza dei molteplici vincoli urbanistici evidenziati e volto a favorire l'orientamento da parte del Giudice dell'Esecuzione sulla valutazione di merito conclusiva.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile censito al Foglio 57 particella 209 quale deposito di categoria catastale C/2, piano T-1, consistenza mq 59 e correttamente indicato nel pignoramento, non è più rintracciabile, se non dall'impronta planimetrica ancora individuabile sull'area di sedime ormai ricoperta dalla vegetazione.

Di fatto, a seguito di "Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi" (DPT/SUE/70/2019) di cui al Reg. 28/11/2019 e successiva proroga a tutto il 31/10/2020 a firma del Dirigente del Dipartimento Programmazione Territoriale - Ufficio Vigilanza - Arch. Vittorio Brignardello (30/07/2020), con l'abbattimento del fabbricato è stato conseguito il ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile non ha potuto nemmeno fruire della richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte **** Omissis ****, avanzata per il tramite del proprio tecnico di fiducia (cfr. Determinazione Dirigenziale n. 1726 del 14/10/2019 allegata): a seguito di verifiche da parte dell'Ufficio di Vigilanza Edilizia e del successivo riscontro dell'assenza del Permesso di Costruire (D.P.R. 380/01), dell'Autorizzazione Paesaggistica (art. 14 del D.Lgs. 42/2004), di Autorizzazione per la presenza di Vincolo Idrogeologico (ai sensi della L.R. 45/89) e poiché in contrasto anche con l'Art. 48 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Vigente, l'immobile non sanabile è stato demolito a cura del Legale Rappresentante/liquidatore **** Omissis ****

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

Verbania, li 12/02/2022



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1-file zip da denominarsi "foto"

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

