TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tacchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

BENE N° 3 – LOTTO 3

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it*; *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N° A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

SOMMARIO

Incarico ……………………………………………………………………………………………3
Premessa ……………………………………………………………………………………………3
Lotto 3 ..……………………………………………………………………………………...……..5
Descrizione ………………………………………………………………………………..…5
Completezza documentazione ex art. 567 ………………………………………………………6
Titolarità ……………………………………………………………………...…………………6
Confini ……………………………………………………………………...……………...……6
Consistenza ……………………………………………………………………..…………………7
Cronistoria dati catastali ……………………………………………………………………...……8
Dati catastali ……………………………………………………………………..……...……9
Precisazioni ……………………………………………………………………..……...……9
Patti ……………………………………………………………………………………..……...…..10
Condizioni ……………………………………………………………………..……...……10
Parti comuni ……………………………………………………………………..……...…..10
Servitù, censo, livello, usi civici ……………………………………………..……...…..10
Caratteristiche costruttive prevalenti ……………………………..………………..……...…..11
Stato di occupazione ……………………………………………………………………..12
Provenienze ventennali ……………………………………………………..……...…..12
Formalità pregiudizievoli …………………………………………………………………...12
Normativa urbanistica ……………………………………………………..……...…..13
Regolarità edilizia ..……………………………………………………………..……...…..13
Vincoli od oneri condominiali ……………………………………………..…………..14
Stima Lotto 3 ……...………………………………………………………………………….15
Lotto 3 ……………………………………………………………………………...……15
Riserve e particolarità da segnalare ……………………………………………...……………..17

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

INCARICO

Con decreto di nomina notificato il 01/10/2018, il sottoscritto Ing. Tacchini Andrea, con studio in Piazza Aldo Moro 5, 28921 Verbania-Intra (VB), email: tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it, pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu, tel. 0323.407461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente, in data 22/10/2018 veniva notificato il provvedimento di sospensione della procedura esecutiva fino al 22/10/2020.

In data 09/12/2020 veniva notificato il decreto di nuova nomina CTU e ripresa dei lavori peritali.

PREMESSA

Quanto oggetto di pignoramento caratterizza diversi immobili a vario uso che sono stati organizzati in 13 Lotti caratterizzanti altrettanti Beni.

A seguire viene analizzato e stimato il Bene N° 3, Lotto 3; gli altri Beni/Lotti vengono valutati in perizie di stima specifiche.

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare ad uso deposito (PT), oltre a n. 2 posti auto scoperti (PT), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A, inseriti in complesso condominiale.

Si riporta tabella sintetica di tutto quanto oggetto di pignoramento identificativa del Bene N° 3, Lotto 3.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it*; *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T - P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

Lotti	Destinazione	Foglio	Particella	Sub.
1	Abitazione	51	71	99
	Deposito	51	71	98
	Posto auto scoperto	51	71	122
	Posto auto scoperto	51	71	123
2	Commerciale	51	71	39
	Posto auto scoperto	51	71	115
	Posto auto scoperto	51	71	116
3	Magazzino/esposizione	51	71	40
	Posto auto scoperto	51	71	119
	Posto auto scoperto	51	71	120
4	Cantina	51	71	91
	Lastrico solare	51	71	103
		51	386	3
	Lastrico solare	51	71	104
5	Ufficio	51	71	100
	Posto auto scoperto	51	71	108
	Posto auto scoperto	51	71	109
	Posto auto scoperto	51	71	110
6	Commerciale	51	71	101
	Posto auto scoperto	51	71	117
	Posto auto scoperto	51	71	118
7	Ufficio	51	71	45
	Posto auto scoperto	51	71	121
8	Ufficio	51	71	46
	Posto auto scoperto	51	71	106
	Posto auto scoperto	51	71	107
	Posto auto scoperto	51	71	114
	Autorimessa	51	71	47
9	Deposito	51	71	102
10	Commerciale	51	71	69
	Posto auto scoperto	51	71	124
	Posto auto scoperto	51	71	125
11	Abitazione	51	71	76
	Posto auto scoperto	51	71	113
12	Abitazione	51	71	75
	Posto auto scoperto	51	71	112
13	Abitazione	51	71	74
	Posto auto scoperto	51	71	111

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N° A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

LOTTO 3

Il lotto 3 è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare ad uso deposito (PT), oltre a n. 2 posti auto scoperti (PT), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A, inseriti in complesso condominiale.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è definito da un deposito con locali accessori (PT), oltre a n. 2 posti auto scoperti (PT), inseriti in edificio condominiale, sito nel Comune di Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A, e precisamente:

- deposito, sviluppato al piano terra, con antibagno, due wc, doccia, spogliatoio ed ufficio; catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterno 40;

- n. 2 posti auto scoperti, ubicati al piano terra, catastalmente identificati a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterni 119 e 120.

L'immobile si presenta agibile, con locali completi di accessori.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato ante 01/09/1967.

L'unità immobiliare di interesse è stata ristrutturata negli anni novanta e successivi.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso carraio e pedonale da Via Muller, previo passaggio su corte condominiale (mappale 71, Sub. 66).

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it*; *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T - P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare ad uso deposito (PT), oltre a n. 2 posti auto scoperti (PT), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A, inseriti in complesso condominiale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;

- Titoli: non presenti;

- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;

- APE: non presente;

- Esecutato: non presente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene al seguente soggetto:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile di cui al sub. 40 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord-ovest con unità immobiliare della stessa proprietà (Sub. 39);

- a nord-est con unità immobiliari di altra proprietà (Part. 387);

- a sud-est con unità immobiliare di altra proprietà (Sub. 41);

- a sud-ovest con BCNC (Sub. 66).

Il posto auto scoperto di cui al sub. 119 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord con BCNC (Sub. 66);

- ad est con posto auto scoperto della stessa proprietà (Sub. 120);

- a sud con BCNC (Sub. 105);

- a nord con posto auto scoperto della stessa proprietà (Sub. 118).

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T - P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

Il posto auto scoperto di cui al sub. 120 confina (in contorno, partendo da nord in senso orario):

- a nord con BCNC (Sub. 66);
- a est con BCNC (Sub. 66);
- a sud con BCNC (Sub. 105);
- ad ovest con posto auto scoperto della stessa proprietà (Sub. 119).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito PT, part. 71/40	243,77 m^2	260,00 m^2	1,00	260,00 m^2	2,90/3,60 m	T
Ufficio PT, part. 71/40	20,55 m^2	23,58 m^2	1,50	35,37 m^2	3,60 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**295,37 m^2**		
			Incidenze condominiali:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**295,37 m^2**		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto PT, part. 71/119	12,00 m^2	12,00 m^2	1,00	12,00 m^2	-	T
Posto auto scoperto PT, part. 71/120	12,00 m^2	12,00 m^2	1,00	12,00 m^2	-	T
			Totale superficie convenzionale:	**24,00 m^2**		
			Incidenze condominiali:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**24,00 m^2**		

I beni di cui al Lotto 3 non si giudicano comodamente e convenientemente divisibili in natura.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/03/2009** al **22/05/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 16, Part. 20** **Sub. 40, cat. D/8**
Dal **22/05/2020** al **01/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 51, Part. 71** **Sub. 40, cat. D/8**
Dal **01/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 51, Part. 71** **Sub. 40, cat. D/8**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/03/2011** al **22/05/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 16, Part. 20** **Sub. 67, cat. area urbana**
Dal **22/05/2020** al **14/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 51, Part. 71** **Sub. 67, cat. area urbana**
Dal **15/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 51, Part. 71** **Sub. 119, cat. C/6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/03/2011** al **22/05/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 16, Part. 20** **Sub. 67, cat. area urbana**
Dal **22/05/2020** al **14/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 51, Part. 71** **Sub. 67, cat. area urbana**
Dal **15/10/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** **Fg. 51, Part. 71** **Sub. 120, cat. C/6**

Gli attuali titolari catastali al C.F. corrispondono a quelli reali.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				**Dati di classamento**							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	51	71	40		D/8				€ 2.787,00	T	
	51	71	119		C/6	1	12 m^2	12 m^2	€ 26,03	T	
	51	71	120		C/6	1	12 m^2	12 m^2	€ 26,03	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**
51	71				Ente Urbano		00 28 79			

Corrispondenza catastale

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali originarie (Fabbricati), e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 12/03/2021.

La planimetria catastale originaria riportava infatti difformità nella sagoma.

Si è reso quindi necessario un aggiornamento catastale per regolarizzare le difformità riscontrate.

Si è inoltre ritenuto opportuno frazionare l'area urbana (ex sub. 67) al fine di individuare singoli posti auto, come di fatto accertati in sede di sopralluoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata incompleta ed irregolare.

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, ed aggiornati nelle reali consistenze dell'immobile (cfr. All. 2, nuovi mod. D1, con tipi planimetrici e visure).

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A182
C.F. TCCNDR69M07L682T - P. IVA 01628410039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

- Titoli: non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Verbania e presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Verbania, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. All. 4).
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, e recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Verbania (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, è stato reso nell'ambito dell'incarico assegnato (cfr. All. 5).
- Esecutato: non presente al momento del pignoramento, il certificato di vigenza società è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura del Verbano Cusio Ossola (cfr. All. 6).

PATTI

Gli immobili di cui al Bene N° 3, Lotto 3, risultano alla data del 12/03/2021 liberi.

L'immobile è inserito in un complesso condominiale ristrutturato attraverso un piano di edilizia convenzionata, di cui si riportano i seguenti atti, peraltro non pregiudizievoli (cfr. All. 11):

- atto di convenzione urbanistica a rogito del Notaio Vanina Daniela Gatti del 03/04/2020, rep. 5398/4432, trascritta in Verbania in data 10/04/2020 ai nn. 3142/2483.

CONDIZIONI

Non risultano altre condizioni che già non siano state rese nei patti, che possano evidenziare questioni rilevanti ai fini di un trasferimento (si richiama l'accesso all'immobile attraverso il mappale 71, Sub. 66, C.F. Foglio 51).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in edificio condominiale denominato **** Omissis ****.

I millesimi di proprietà dell'U.I. di cui alla Part. 71 Sub. 40, risultano:

- 45,53 (45,53/1000).

Dagli accertamenti condotti risulta, risulta quanto segue:

- Fg. 51, Part. 71, Sub. 66, è un bene comune non censibile;
- Fg. 51, Part. 71, Sub. 105, è un bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia gravato da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Quanto agli "usi civici", si richiama la dichiarazione resa dalla Città di Verbania (CDU, cfr. All. 5): presso l'Amministrazione Comunale non è attualmente disponibile (22/02/2021) la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dalla Città di Verbania in data 22/02/2021, risulta che l'immobile è sottoposto a vincolo: classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06.

Non sussistono diritti di usufrutto, anche parziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Particella 71, Subalterno 40 (unità immobiliare ad uso deposito)

Caratterizzata da uno spazio ad uso deposito oltre a locali accessori, finiti ed agibili, giudicati in buone condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

Esposizione

- struttura caratterizzata da un telaio in c.a.;
- solai realizzati in latero-cemento;
- chiusure perimetrali costituite da doppia muratura in laterizio con interposto isolante, intonacate e tinteggiate;
- presenza di controsoffitti in cartongesso;
- serramenti in alluminio con doppio vetro, davanzali in pietra;
- finiture interne con intonaco civile su pareti e soffitti, tinteggiate;
- porte interne in legno tamburato;
- pavimento in laminato per l'ufficio, servizio igienico con pavimento in piastrelle di ceramica e pareti rivestite in piastrelle di ceramica, deposito in parte in battuto di cls in parte in piastrelle di ceramica;
- servizi igienici completi di accessori (lavabo, wc e doccia), attrezzati con impianto di aspirazione forzata;
- impianto di riscaldamento predisposto con radiatori in acciaio, autonomo;
- impianto elettrico autonomo di tipo civile;
- impianto idrico autonomo;
- sono presenti a soffitto reti impiantistiche a servizio di altre unità immobiliari.

Particella 71, Subalterni 119 e 120 (posti auto scoperti)

Caratterizzati da posti auto scoperti, finiti ed agibili, giudicati in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti.

Posti auto scoperti

- pavimentazione in cls.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

Parti comuni condominiali

Quanto alle parti comuni condominiali, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- area esterna pavimentata in cls, recintata e dotata di cancello carraio e pedonale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso agli immobili pignorati, effettuato in data 12/03/2021 al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, gli stessi risultavano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atto di compravendita</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal **27/04/1990**</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><th colspan="4">Nota di trascrizione</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Dott. Giuliani Ambrogio</td><td>19/04/1949</td><td>11599</td><td>3645</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>04/05/1949</td><td>997</td><td>823</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Milano</td><td>29/04/1949</td><td>896</td><td>15</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultano le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All. 4).

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N° A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/05/2006 ai nn. 1288/7313, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VERBANIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2018 ai nn. 4522/5570, atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verbania n. di repertorio 748 del 08/05/2018, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) alla Città di Verbania, Ufficio Urbanistica, e rilasciato in data 22/02/2021 – cfr. All. 5.

Dallo stesso si evince che lo strumento urbanistico vigente, costituito dal Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 13-2008 del 23/01/2006, classifica l'immobile a zona:

- Fg. 51 mappali 386 e 71: scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 37 e più precisamente:

  - Fg. 51 mappali 386/parte e 71/parte: aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.) – art. 23;
  - Fg. 51 mappali 386/parte e 71/parte: aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio urbano con destinazione mista soggette a convenzionamento.

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatori dell'immobile, né che siano in essere adozioni preliminari di piani regolatori non ancora approvati e/o comunque l'inizio di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici che interessino le caratteristiche su menzionate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Epoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince che l'edificio risulti essere stato realizzato con inizio lavori ante 01 settembre 1967, e che sia stato successivamente ristrutturato negli anni '90 e successivi. Sull'unità immobiliare oggetto d'interesse sono stati realizzati lavori di manutenzione straordinaria ed opere interne che l'hanno portata alla consistenza come accertata al 12/03/2021.

Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

Il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è legittimato dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 493 del 24/12/1993 e successive varianti;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 46712 del 23/12/2005;
- Permesso di Costruire n. 01/10 del 15/01/2010;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 129/2012 del 12/12/2012;

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

- CILA art. 6-bis, comma 5 DPR 380/01, prot. n. 26530 del 24/05/2021.

Delle stesse sono state visionate le tavole di progetto allegate (cfr. All. 3), ad eccezione della C.E. n. 493 del 24/12/1993 e successive varianti in quanto mancanti presso l'archivio comunale.

Confrontato quindi lo stato dei luoghi al 12/03/2021 con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la non regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, in quanto:

- è stata accertata una riduzione di sagoma sull'assentito, oltre le tolleranze di legge.

Tali difformità sono comunque sanabili attraverso la presentazione di apposita istanza edilizia il cui costo si stima in complessivi € 4.000,00 (pratica + sanzioni).

<u>Conformità degli impianti</u>

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, né è stato possibile reperirle durante i sopralluoghi condotti presso l'immobile.

L'impiantistica presente nell'unità immobiliare viene giudicata in buono stato di manutenzione.

<u>Agibilità dell'immobile</u>

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non è stato rinvenuto alcun certificato e/o dichiarazione di agibilità/abitabilità.

<u>Certificazione energetica</u>

Nell'ambito dell'incarico assegnato è stato prodotto l'Attesto di Prestazione Energetica (APE).

Si richiama l'APE con codice identificativo 2021 307086 0466 del 30/10/2021, valido fino al 30/10/2031, e riferito alla Particella 71, Subalterno 40, che classifica l'abitazione in Classe Energetica F (Epgl,nren = 11,86 kWh/m^{2}anno) – cfr All. 5.

Per i posti auto scoperti (Particella 71, Subalterni 119 e 120), le attuali disposizioni di legge non rendono obbligatoria la predisposizione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

<u>Spese condominiali</u>

Importo medio annuo delle spese condominiali è pari a € 325,06 (Lotto 3).

Totale spese per il periodo dal 01/07/2019 al 30/06/2020 sono state € 42.461,41 (intero condominio).

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.

In seguito a mia richiesta, l'Amministratore condominiale **** Omissis ****, con sua lettera del 14/06/2021, in merito agli immobili oggetto di pignoramento ha comunicato quanto segue:

- non sono presenti morosità nel pagamento degli oneri condominiali negli ultimi due anni;
- attualmente non sono previste spese straordinarie sull'immobile;
- il Condominio non ha cause in corso;
- non esistono vincoli (di uso, ecc.) di natura condominiale.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N° A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

STIMA LOTTO 3

Ai fini della valutazione dell'immobile nel suo stato di fatto come sopra descritto, a seguito di sopralluogo e rilievo, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della proprietà oggetto di stima, con un metodo comparativo.
Considerando le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile, si stima per l'unità commerciale un valore complessivo pari ad € 217.500,00 a cui corrisponde un valore unitario di 736,36 €/m^2, mentre si stima per i due posti auto scoperti un valore complessivo a corpo pari ad € 15.000,00, a cui corrisponde un valore unitario di 7.500,00 €/cad (625,00 €/m^2).
Le stime espresse si ritengono congrue con i dati storici di cui si dispone, valutati gli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare ad uso deposito (PT), oltre a n. 2 posti auto scoperti (PT), ubicati in Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A, inseriti in complesso condominiale.
  L'immobile oggetto di perizia è definito da deposito con locali accessori, oltre a n. 2 posti auto scoperti, inseriti in complesso condominiale, sito nel Comune di Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A, e precisamente:
  - deposito, sviluppato al piano terra, con antibagno, due wc, doccia, spogliatoio ed ufficio; catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterno 40;
  - n. 2 posti auto scoperti ubicati al piano terra, catastalmente identificati a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 71, Subalterni 119 e 120.
  L'immobile si presenta agibile, con locali completi di accessori.
  Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.
  Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato ante 01/09/1967.
  L'unità immobiliare di interesse è stata ristrutturata negli anni novanta e successivi.
  L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso carraio e pedonale da Via Muller, previo passaggio su corte condominiale (mappale 71, Sub. 66).
  Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare ad uso deposito, è identificato al Catasto Terreni a parte del Fg. 51, Part. 71, ente urbano di 2.879 m^2.
  L'unità immobiliare ad uso deposito, è identificata al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 51, Part. 71, Sub. 69, Categoria D/8, Rendita € 2.787,00.
  I posti scoperti sono identificati al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 51, Part. 71, Sub. 119, Categoria C/6, Cl. 1, Sup. Cat. 12 m^2, Rendita € 26,03, e Part. 71, Sub. 120, Categoria C/6, Cl. 1, Sup. Cat. 12 m^2, Rendita € 26,03.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
  Valore di stima del bene: € 232.500,00.

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

Identificativo corpo Bene N° 3	**Superficie convenzionale**	**Valore unitario**	**Valore complessivo**	**Quota in vendita**	**Valore lotto**
Unità immobiliare ad uso deposito, Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A (PT), part. 71/40	295,37 m^2	736,36 €/m^2	€ 217.500,00	100%	€ 217.500,00
Posti auto scoperti, Verbania (VB), località Intra, Via Muller, n. 32-32A, PT, part. 71/119 + 71/120	24,00 m^2	625,00 €/ m^2	€ 15.000,00	100%	€ 15.000,00
				Totale lotto:	€ 232.500,00

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N° A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare in aggiunta a quanto già relazionato.

* * *

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

Verbania, lì 17/11/2021.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tacchini Andrea
(f.to digitalmente)

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it; andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N. A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ *Allegato 1 – Foto LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 2 – Documenti catastali LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 3 – Documenti urbanistici LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 4 – Titoli LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 5 – CDU LOTTO 3*
  APE LOTTO 3
- ✓ *Allegato 6 – Esecutato LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 7 – Dati catasto LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 8 – Perizia epurata LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 9 – Bando di vendita LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 10 – Pubblicità commerciale LOTTO 3*
- ✓ *Allegato 11 – Convenzioni LOTTO 3*

TACCHINI S.r.l. – *Servizi di ingegneria civile*
PIAZZA ALDO MORO, 5 – 28921 VERBANIA – TEL. + 39 0323 407461 – FAX +39 0323 407461
e-mail: *tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it*; *andrea.tacchini2@ingpec.eu*
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA N° A184
C.F. TCCNDR69M07H037P – P. IVA 01628470039

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d5e439cc5ef289b36537ab83d9d8f0c