
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5.....	4
Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5.....	4
Lotto 1.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20



Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2020 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5	22
Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5	23



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALLA CARTIERA N. 5

Capannone industriale sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5, identificato al catasto fabbricati al foglio 5, mappale 220, sub 2, catasto terreni al foglio 16 mappale 202, 224,226.

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

BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALLA CARTIERA N. 5

Compendio immobiliare sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5 e composto da piano terra adibito a scuola, piano primo adibito a laboratorio, piano secondo ad abitazione e piano terzo a sottotetto non abitabile.

Il compendio immobiliare è catastalmente individuato al foglio 16, mappale 480.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5



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

Immobile individuato al foglio 5, mappale 220, 2, e censito al catasto terreni al foglio 16, mappale 202 (parte), confina con i mappali 224, 226, 223, 259, 209, 218.

Il mappale 224 del foglio 16, confina con i mappali 223, 202, 226, 245, 259.

Il mappale 226 del foglio 16, confina con i mappali 224, 202, 209, 218, 245, 259.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone industriale	529,34 mq	549,72 mq	1,00	549,72 mq	6,00 m	T
area coperta mappale 224	46,84 mq	46,84 mq	0,25	11,71 mq	0,00 m	T
Area scoperta mapp. 224	202,16 mq	202,16 mq	0,05	10,11 mq	0,00 m	T
Area scoperta mapp. 226	34,00 mq	34,00 mq	0,05	1,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				573,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				573,24 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	220	2		D1				2324,06 €	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
16	226				Prato	1	00 00 34 mq	0,18 €	0,17 €	
16	224				Prato	1	00 02 09 mq	1,08 €	1,03 €	
16	202									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Foglio 5, mappale 220, sub 2: si riscontrano difformità per quanto riguarda le aperture prospicienti l'esterno.

Essendo difformità che non alterano la consistenza, la conformazione degli spazi interni, la rendita catastale, non si è provveduto alla variazione catastale dell'immobile.

Il capannone industriale oggetto di perizia ed individuato al catasto fabbricati al foglio 5, mappale 220, sub 2, risulta censito al catasto terreni al foglio 16, mappale 220 (parte).

Patti

Si segnala: convenzione urbanistica con il Comune di Verbania stipulata con atto Notaio Deciani del 09/04/1990 rep. 12206/79024, trascritto a Verbania il 04/05/1990 ai n. 3762/2759.

Si richiamano patti, condizioni negli atti a rogito Notaio Deciani del 27/12/1989 rep. 77994, trascritto a Verbania il 19/01/1990 ai n. 688/520 e repertorio 78644 del 21/02/1990 trascritto il 20/03/1990 ai n. 2385/1747.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Capannone industriale identificato al foglio 5, mappale 220, sub 2:
involucro di tipo prefabbricato in buono stato di conservazione;
altezza interna utile pari a metri 6,00;
pavimentazione in battuto di cemento del tipo industriale;
presenza di n. 2 locali bagno e antibagno realizzati con murature in laterizio e gradino in accesso;
presenza di locale ad uso ripostiglio;
assenza di impianto di riscaldamento;
area di pertinenza individuata al foglio 16, mappali 224, 226.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Gaetano Petrelli	16/12/1998	6461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	17/12/1998	11665	8645
		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.

Si segnala: convenzione urbanistica con il Comune di Verbania stipulata con atto Notaio Deciani del 09/04/1990 rep. 12206/79024, trascritto a Verbania il 04/05/1990 ai n. 3762/2759.



Si richiamano patti, condizioni negli atti a rogito Notaio Deciani del 27/12/1989 rep. 77994, trascritto a Verbania il 19/01/1990 ai n. 688/580 e repertorio 78644 del 21/02/1990 trascritto il 20/03/1990 ai n. 2385/1747.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 24/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Apertura di credito** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/09/2005
Reg. gen. 13759 - Reg. part. 2899
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 8,593 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 16/09/2005
N° repertorio: 13664
N° raccolta: 8408
Note: Debitore non datore di ipoteca Italtack srl con sede in Verbania. Ipoteca annotata il 16/12/2009 ai n. 18173/11494 di rinegoziazione con atto Notaio Gaetano Petrelli del 27/11/2009 rep. 18173/11494.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 14/03/2017
Reg. gen. 2584 - Reg. part. 324
Importo: € 595.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 70.000,00
Interessi: € 175.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Pala Fabio
Data: 09/03/2017
N° repertorio: 57584
N° raccolta: 11263
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 13/09/2018
Reg. gen. 9823 - Reg. part. 1014
Importo: € 680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 200.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Notaio Fabio Pala
Data: 11/09/2018
N° repertorio: 59691
N° raccolta: 12689

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 18/04/2019
Reg. gen. 4097 - Reg. part. 469
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Notaio Fabio Pala
Data: 16/04/2019
N° repertorio: 60610
N° raccolta: 13350

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 22/12/2020
Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9795
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia sono individuati in area di PRG definita come "aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.)" e normata dall'art. 23 delle NTA del Comune di Verbania.
Gli stessi immobili ricadono in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie:
Immobile individuato al foglio 5, mappale 220, sub 2:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 556 del 05/02/1971;
- Concessione n. 475/92 del 11/11/1992, successiva variante del 22/09/1993;
- SCIA prot. 15698 del 23/04/2015.



Immobile identificato al foglio 5, mappale 220, sub 2.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania, è stata presentata una pratica edilizia in sanatoria per le opere di:

- Realizzazione di pensilina in ferro ad unica falda curvilinea a protezione dell'ingresso pedonale dell'unità immobiliare n. 1 non eccedente il 1,50 metri rispetto al limite dell'edificio;
- Tamponatura di alcune aperture sui prospetti est ed ovest delle unità immobiliari n. 1 e n. 2 e realizzazione del muretto di recinzione con altezza variabile da mt 0,50 a mt 0,85;
- Suddivisione del locale spogliatoio al piano terreno dell'unità immobiliare n. 1 con un tavolato per la realizzazione di un locale ufficio e ripostiglio;
- Formazione di aiuole nell'area esterna dell'unità immobiliare n. 1 delimitate da cordoli in blocchetti di cemento con altezza variabile da mt 0,20 a mt 0,40 e realizzazione della pavimentazione per l'ingresso pedonale con piastrelloni di graniglia e posa di un cancelletto in ferro tra la recinzione su strada ed il fabbricato principale;
- Formazione di aiuole nell'area esterna dell'unità immobiliare n. 2 delimitate da cordoli in blocchetti di cemento con altezza di mt 0,20.

Tali opere risultano in parziale difformità alla Concessione Edilizia n. 475/92 del 11/11/1992, come descritto nel verbale di accertamento di violazione edilizia n. 38/19 redatto dall'Ufficio Vigilanza Edilizia del Comune di Verbania.

Ad oggi, per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, manca il pagamento di € 4.613,75 a completamento della sanzione.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5

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

Immobile individuato al foglio 16, mappale 480 del Comune di Verbania, confina coi mappali 292, 293, 316.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Immobile destinato a scuola	184,98 mq	203,86 mq	1,60	326,18 mq	3,00 m	T
Laboratorio	180,54 mq	217,92 mq	0,55	119,86 mq	2,75 m	1
Balcone laboratorio	61,95 mq	61,95 mq	0,18	11,15 mq	0,00 m	1
Abitazione	107,27 mq	120,50 mq	1,00	120,50 mq	2,70 m	2
Terrazzo abitazione	100,41 mq	100,41 mq	0,35	40,16 mq	0,00 m	2
Sottotetto non abitabile	107,27 mq	120,50 mq	0,20	24,10 mq	0,00 m	3
Vano scale	36,19 mq	42,14 mq	0,15	6,32 mq	0,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				648,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				648,27 mq		



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	480	2		B5	3	615	223 mq	1048,15 €	T	
	16	480	3		C3	7	197	204 mq	468,01 €	1	
	16	480	4		A2	1	5 VANI	151 mq	464,81 €	2	
	16	480	5		C2	1	103	38 mq	63,83 €	3	
	16	480	1		E					T-1-2-3	



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
16	480									

Corrispondenza catastale

L'immobile censito al catasto terreni al foglio 16, mappale 119, a seguito di allineamento mappe è individuato al foglio 16, mappale 480.

Gli stessi immobili che al catasto fabbricati erano censito al foglio 5, mappale 217, sub 1, 2, 3, 4, a seguito di allineamento mappe, sono individuati al foglio 16, mappale 480, sub 1, 2, 3, 4.

Si è riscontrata la presenza di un sottotetto non abitabile con accesso esterno.

Al fine di accatastare il sottotetto non abitabile, si è provveduto alla variazione catastale in data 07/07/2021 prot. n. 33615 che ha generato il sub 5.

Si specifica che il sub 1 è il vano scale comune a tutti i subalterni dell'edificio (sub 2, 3, 4, 5).

PRECISAZIONI

L'accesso al fabbricato avviene direttamente tramite i mappali 292, 293 del foglio 16 del Comune di Verbania.

Le aree sono soggette alle convenzioni richiamate:

convenzione urbanistica con il Comune di Verbania stipulata con atto Notaio Deciani del 09/04/1990 rep. 12206/79024, trascritto a Verbania il 04/05/1990 ai n. 3762/2759.

Si richiamano patti, condizioni negli atti a rogito Notaio Deciani del 27/12/1989 rep. 77994, trascritto a Verbania il 19/01/1990 ai n. 688/520 e repertorio 78644 del 21/02/1990 trascritto il 20/03/1990 ai n. 2385/1747.

Nell'atto di pignoramento non viene citato il vano scale comune, ad oggi individuato al foglio 16, mappale 480, sub 1.

PATTI

Si segnala: convenzione urbanistica con il Comune di Verbania stipulata con atto Notaio Deciani del 09/04/1990 rep. 12206/79024, trascritto a Verbania il 04/05/1990 ai n. 3762/2759.

Si richiamano patti, condizioni negli atti a rogito Notaio Deciani del 27/12/1989 rep. 77994, trascritto a Verbania il 19/01/1990 ai n. 688/520 e repertorio 78644 del 21/02/1990 trascritto il 20/03/1990 ai n. 2385/1747.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Foglio 16, mappale 480, sub 2:

struttura portante in laterizio intonacato e tinteggiato;
orizzontamenti in latero-cemento;
serramenti a struttura metallica a vetro singolo;
divisori interni in cartongesso;
porte interne in legno tamburato;
altezza interna pari a metri 3,00;
pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
impianto di riscaldamento a radiatori senza valvole termostatiche, alimentati da caldaia a gas metano dismessa.

Foglio 16, mappale 480, sub 3:

struttura portante in laterizio intonacato e tinteggiato;
orizzontamenti in latero-cemento;
serramenti a struttura metallica a vetro singolo;
divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
porte interne in legno tamburato;
altezza interna pari a metri 2,73;
pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
impianto di riscaldamento a radiatori senza valvole termostatiche, alimentati da caldaia a gas metano dismessa;
accesso all'immobile da vano scale comuni.

Foglio 16, mappale 480, sub 4:

struttura portante in laterizio intonacato e tinteggiato;
orizzontamenti in latero-cemento;
serramenti in legno a vetro doppio;
divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;
porte interne in legno tamburato;
altezza interna pari a metri 2,70;
pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
impianto di riscaldamento a radiatori senza valvole termostatiche, alimentati da caldaia a gas metano;
terrazzo di proprietà;
accesso all'immobile da vano scale comuni.

Foglio 16, mappale 480, sub 5:

Trattasi di sottotetto non abitabile con finiture al rustico.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

foglio 16, mappale 480, sub 2: risulta libero;

foglio 16, mappale 480, sub 3: risulta libero;

foglio 16, mappale 480, sub 4: occupato dai Sig.ri **** Omissis **** con contratto di locazione registrato il 04.gennaio.2000. Dalle informazioni convenute in sede di sopralluogo, il **** Omissis **** locatario del suddetto immobile, dalle informazioni reperite sul posto, risulterebbe invalido.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Gaetano Petrelli	16/12/1998	6461	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	17/12/1998	11665	8645
		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.

Si segnala: convenzione urbanistica con il Comune di Verbania stipulata con atto Notaio Deciani del 09/04/1990 rep. 12206/79024, trascritto a Verbania il 04/05/1990 ai n. 3762/2759.

Si richiamano patti, condizioni negli atti a rogito Notaio Deciani del 27/12/1989 rep. 77994, trascritto a Verbania il 19/01/1990 ai n. 688/580 e repertorio 78644 del 21/02/1990 trascritto il 20/03/1990 ai n. 2385/1747.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 24/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Apertura di credito** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/09/2005
Reg. gen. 13759 - Reg. part. 2899
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 8,593 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 16/09/2005
N° repertorio: 13664
N° raccolta: 8408
Note: Debitore non datore di ipoteca Italtop srl con sede in Verbania. Ipoteca annotata il 16/12/2009 ai n. 18173/11494 di rinegoziazione con atto Notaio Gaetano Petrelli del 27/11/2009 rep. 18173/11494.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 14/03/2017
Reg. gen. 2584 - Reg. part. 324
Importo: € 595.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 70.000,00
Interessi: € 175.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Pala Fabio
Data: 09/03/2017
N° repertorio: 57584
N° raccolta: 11263
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 13/09/2018
Reg. gen. 9823 - Reg. part. 1014
Importo: € 680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 200.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Notaio Fabio Pala
Data: 11/09/2018
N° repertorio: 59691
N° raccolta: 12689



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 18/04/2019

Reg. gen. 4097 - Reg. part. 469

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: Notaio Fabio Pala

Data: 16/04/2019

N° repertorio: 60610

N° raccolta: 13350



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 22/12/2020

Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9795

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia sono individuati in area di PRG definita come "aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.)" e normata dall'art. 23 delle NTA del Comune di Verbania.

Gli stessi immobili ricadono in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

Immobile individuato al foglio 16, mappale 480

- Concessione n. 339/98 del 09/09/1998, concessione in variante in data 21/04/1999, DIA in variante n. 377/99 del 24/11/1999 prot. n. 35270.

Si specifica che la pratica edilizia n. 265/88 del 06/05/1988 risulta irreperibile.

Foglio 16, mappale 480, sub 2:

diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla DIA in variante n. 377/99 del 24/11/1999 prot. n. 35270.

Foglio 16, mappale 480, sub 4:

lievi irregolarità geometriche dei serramenti esterni dell'immobile rispetto alla DIA in variante n. 377/99 del 24/11/1999 prot. n. 35270.

Accesso al locale sottotetto dall'esterno tramite scala esterna, piccolo balcone e porta di accesso di



dimensioni ridotte.

Le difformità risultano sanabili con un costo di circa € 6.500,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5
Capannone industriale sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5, identificato al catasto fabbricati al foglio 5, mappale 220, sub 2, catasto terreni al foglio 16 mappale 202, 224,226.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 220, Sub. 2, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 226, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 224, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 202
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 343.944,00
Capannone industriale individuato al foglio 5, mappale 220, sub 2:
dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verbania, è stata presentata una pratica edilizia in sanatoria per le opere di:
-Realizzazione di pensilina in ferro ad unica falda curvilinea a protezione dell'ingresso pedonale dell'unità immobiliare n. 1 non eccedente il 1,50 metri rispetto al limite dell'edificio;
Tamponatura di alcune aperture sui prospetti est ed ovest delle unità immobiliari n. 1 e n. 2 e realizzazione del muretto di recinzione con altezza variabile da mt 0,50 a mt 0,85;
-Suddivisione del locale spogliatoio al piano terreno dell'unità immobiliare n. 1 con un tavolato per la realizzazione di un locale ufficio e ripostiglio;
-Formazione di aiuole nell'area esterna dell'unità immobiliare n. 1 delimitate da cordoli in blocchetti di cemento con altezza variabile da mt 0,20 a mt 0,40 e realizzazione della pavimentazione per l'ingresso pedonale con piastrelloni di graniglia e posa di un cancelletto in ferro tra la recinzione su strada ed il fabbricato principale;
-Formazione di aiuole nell'area esterna dell'unità immobiliare n. 2 delimitate da cordoli in blocchetti di cemento con altezza di mt 0,20.
Tali opere risultano in parziale difformità alla Concessione Edilizia n. 475/92 del 11/11/1992, come descritto nel verbale di accertamento di violazione edilizia n. 38/19 redatto dall'Ufficio Vigilanza Edilizia del Comune di Verbania.
Ad oggi, per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, manca il pagamento di € 4.613,75 a completamento della sanzione.

Di conseguenza il valore attuale del compendio immobiliare oggetto di perizia risulta di € 343.944,00 - € 4.613,75 = € 339.330,25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5	573,24 mq	600,00 €/mq	€ 343.944,00	100,00%	€ 343.944,00
Valore di stima:					€ 343.944,00



LOTTO 2

- Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5
Compendio immobiliare sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5 e composto da piano terra adibito a scuola, piano primo adibito a laboratorio, piano secondo ad abitazione e piano terzo a sottotetto non abitabile. Il compendio immobiliare è catastalmente individuato al foglio 16, mappale 480.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 480, Sub. 2, Categoria B5 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 3, Categoria C3 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 480 al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 480, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 1, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.004.818,50
Foglio 16, mappale 480, sub 2:
diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla DIA in variante n. 377/99 del 24/11/1999 prot. n. 35270.
Foglio 16, mappale 480, sub 4:
lievi irregolarità geometriche dei serramenti esterni dell'immobile rispetto alla DIA in variante n. 377/99 del 24/11/1999 prot. n. 35270.
Accesso al locale sottotetto dall'esterno tramite scala esterna, piccolo balcone e porta di accesso di dimensioni ridotte.
Le difformità sopra descritte risultano sanabili con un costo di circa € 6.500,00.

Di conseguenza, il valore del compendio immobiliare oggetto di perizia risulta pari a € 1.004.818,50 - € 6.500,00 = € 998.318,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5	648,27 mq	1.550,00 €/mq	€ 1.004.818,50	100,00%	€ 1.004.818,50
				Valore di stima:	€ 1.004.818,50



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 08/07/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mercurio Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5
Capannone industriale sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5, identificato al catasto fabbricati al foglio 5, mappale 220, sub 2, catasto terreni al foglio 16 mappale 202, 224,226. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 220, Sub. 2, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 226, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 224, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 202 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia sono individuati in area di PRG definita come "aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.)" e normata dall'art. 23 delle NTA del Comune di Verbania. Gli stessi immobili ricadono in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5
Compendio immobiliare sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5 e composto da piano terra adibito a scuola, piano primo adibito a laboratorio, piano secondo ad abitazione e piano terzo a sottotetto non abitabile. Il compendio immobiliare è catastalmente individuato al foglio 16, mappale 480.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 480, Sub. 2, Categoria B5 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 3, Categoria C3 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 480 al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 480, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 1, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia sono individuati in area di PRG definita come "aree con impianti per la produzione di beni e servizi (A.I.P.)" e normata dall'art. 23 delle NTA del Comune di Verbania. Gli stessi immobili ricadono in vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 142.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 220, Sub. 2, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 226, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 224, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 202	Superficie	573,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Capannone industriale sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5, identificato al catasto fabbricati al foglio 5, mappale 220, sub 2, catasto terreni al foglio 16 mappale 202, 224,226.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Verbania (VB) - via alla Cartiera n. 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 480, Sub. 2, Categoria B5 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 3, Categoria C3 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 4, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 480 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 480, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 16, Part. 480, Sub. 1, Categoria E	Superficie	648,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Compendio immobiliare sito in Verbania, via alla Cartiera n. 5 e composto da piano terra adibito a scuola, piano primo adibito a laboratorio, piano secondo ad abitazione e piano terzo a sottotetto non abitabile. Il compendio immobiliare è catastalmente individuato al foglio 16, mappale 480.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A VERBANIA (VB) - VIA ALLA CARTIERA N. 5

Iscrizioni

- **Apertura di credito** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/09/2005
Reg. gen. 13759 - Reg. part. 2899
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 8,593 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 16/09/2005
N° repertorio: 13664
N° raccolta: 8408
Note: Debitore non datore di ipoteca Italpack srl con sede in Verbania. Ipoteca annotata il 16/12/2009 ai n. 18173/11494 di rinegoziazione con atto Notaio Gaetano Petrelli del 27/11/2009 rep. 18173/11494.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 14/03/2017
Reg. gen. 2584 - Reg. part. 324
Importo: € 595.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Spese: € 70.000,00
Interessi: € 175.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Notaio Pala Fabio
Data: 09/03/2017
N° repertorio: 57584
N° raccolta: 11263
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 13/09/2018
Reg. gen. 9823 - Reg. part. 1014
Importo: € 680.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 200.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Notaio Fabio Pala
Data: 11/09/2018

N° repertorio: 59691

N° raccolta: 12689

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 18/04/2019
Reg. gen. 4097 - Reg. part. 469
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 20.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Notaio Fabio Pala
Data: 16/04/2019
N° repertorio: 60610
N° raccolta: 13350



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 22/12/2020
Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9795
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALLA CARTIERA N. 5



Iscrizioni

- **Apertura di credito** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/09/2005
Reg. gen. 13759 - Reg. part. 2899
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 8,593 %
Rogante: Notaio Gaetano Petrelli
Data: 16/09/2005
N° repertorio: 13664
N° raccolta: 8408
Note: Debitor non datore di ipoteca Italpack srl con sede in Verbania. Ipoteca annotata il 16/12/2009 ai n. 18173/11494 di rinegoziazione con atto Notaio Gaetano Petrelli del 27/11/2009 rep. 18173/11494.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 14/03/2017



Reg. gen. 2584 - Reg. part. 324

Importo: € 595.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 70.000,00

Interessi: € 175.000,00

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Notaio Pala Fabio

Data: 09/03/2017

N° repertorio: 57584

N° raccolta: 11263

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 13/09/2018

Reg. gen. 9823 - Reg. part. 1014

Importo: € 680.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 80.000,00

Interessi: € 200.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: Notaio Fabio Pala

Data: 11/09/2018

N° repertorio: 59691

N° raccolta: 12689

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 18/04/2019

Reg. gen. 4097 - Reg. part. 469

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 20.000,00

Interessi: € 50.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: Notaio Fabio Pala

Data: 16/04/2019

N° repertorio: 60610

N° raccolta: 13350

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 22/12/2020

Reg. gen. 12551 - Reg. part. 9795

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

Contro **** Omissis ****

