



TRIBUNALE DI VERBANIA

Procedimento OCC Verbania n°23b/2022

Liquidazione controllata ex art 268 CCII



Gestore della crisi: avv. Giovanni Giacovelli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE



1. Premessa



Il sottoscritto dott. ing. Davide Berrone, domiciliato in Omegna, Piazza Mameli 8, iscritto all'Albo presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia del VCO, al n°A102, iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Verbania, ha redatto la presente perizia inerente la stima e la consistenza dei beni immobili di proprietà del _____ nell'ambito della procedura in epigrafe, su incarico del proprietario e del Gestore avv. Giovanni Giacovelli in data 08/03/2023 (allegato 3).



2. Accesso agli immobili



I sopralluoghi presso gli immobili si sono svolti nei giorni 30 maggio e 5 giugno 2023.



3. Elenco degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente stima, in capo per quote ed in regime di separazione dei beni ad sono censiti presso l'Agenzia del
Territorio nel Comune di Verbania come di seguito elencato.

A) Piena proprietà:

1) Quota di 7.182/1.000.000: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 6, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 7, sup. cat. mq 8, Rendita € 9,04, via Paolo Borsellino 10, Piano 1;

2) Quota di 7.182/1.000.000: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 7, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 7, sup. cat. mq 8, Rendita € 9,04, via Paolo Borsellino 10, Piano 1;

3) Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 20, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. cat. mq 94, Rendita € 610,71, via Paolo Borsellino 16, Scala C, interno 7, Piano T-1;

4) Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 24, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, sup. cat. mq 17, Rendita € 64,45, via Paolo Borsellino 10, Piano 1;

5) Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 17, particella 270, cat. F/1 (area urbana), consistenza mq 15, località Fulla snc, Piano T, corrispondente a CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 270, ente urbano, superficie mq 15;

6) Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 2, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 8,5, sup. cat. mq 161, Rendita € 438,99, via Montecimolo 69, Piano T-1;

7) Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 3, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 26, sup. cat. mq 32, Rendita € 104,74, via Montecimolo 69, Piano S1;

8) Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 4, bene comune non censibile (cortile comune ai sub 2-3);

9) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 2, pascolo, classe U, superficie mq 1900, r.d. € 1,47, r.a. € 1,47;

10) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 3, pascolo, classe U, superficie mq 530, r.d. € 0,41, r.a. € 0,41;

11) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 4, pascolo, classe U, superficie mq 2100, r.d. € 1,63, r.a. € 1,63;

12) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 24, pascolo, classe U, superficie mq 5340, r.d. € 4,14, r.a. € 4,14;

13) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 25, prato arborato, classe 04, superficie mq 1660, r.d. € 2,57, r.a. € 3,00;

14) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 36, pascolo, classe U, superficie mq 670, r.d. € 0,52, r.a. € 0,52;

15) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 58, pascolo, classe U, superficie mq 1340, r.d. € 1,04, r.a. € 1,04;

16) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 61, pascolo, classe U, superficie mq 890, r.d. € 0,69, r.a. € 0,69.

17) Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 210, ente urbano, superficie mq 1420.

B) Godimento e uso esclusivo

18) Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 58, bene comune non censibile;

19) Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 79, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 27, sup. cat. mq 31, Rendita € 34,86, via Paolo Borsellino 16, Scala C, Piano 3.

4. Suddivisione in lotti - criteri di stima

Il complesso dei beni viene di seguito proposto con la suddivisione in 2 lotti distinti, redatta allo scopo di favorire la vendita raggruppando gli immobili che possono avere caratteristiche di continuità, contiguità e/o complementarietà, a seconda della loro consistenza, indicando per ciascuno di essi le caratteristiche fisiche proprie, edilizie, dimensionali, energetiche, di consistenza, conservazione, oltre alla elencazione dei gravami, degli eventuali difformità rispetto ai titoli edilizi, ed i titoli di provenienza.

La superficie dei terreni è quella indicata a Catasto. La stima del valore commerciale viene effettuata con attribuzione di prezzi unitari alle superfici lorde, in relazione alle specifiche caratteristiche dei singoli immobili di volta in volta esaminati.

Il giudizio di stima è stato condotto in base all'ubicazione, l'estensione, la accessibilità, le eventuali servitù attive e passive, quota di proprietà, età dei fabbricati e loro stato di conservazione e di ultimazione delle sue parti, prestazioni energetiche, destinazione d'uso, e richiesta nel mercato immobiliare attuale locale

Ai fini delle valutazioni di mercato che seguono si ritiene opportuno utilizzare una stima di tipo sintetico per raffronto con i prezzi di mercato di immobili simili, introducendo successivamente valori correttivi in base alle caratteristiche sopra richiamate, come meglio illustrato in seguito. A titolo indicativo per i valori base di mercato è stata consultata la banca dei dati sintetici delle stime immobiliari forniti on line dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), 2° semestre dell'anno 2022, con riferimento al Comune di ubicazione, alla zona, ed alla tipologia di immobile, dalla quale sono risultati i seguenti valori, espressi in €/mq lordo nella condizione di stato conservativo indicato con lettere maiuscole, ritenuto il più frequente nella zona.

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda



Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Residenziale

_Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1900	4,8	6,7
Box	NORMALE	700	1000	3,0	4,1



Immobili in via Montecimolo (lotto 2)

Comune: VERBANIA

Fascia/zona: Periferica / Zoverallo - Biganzolo

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Residenziale

_Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1850	4,1	5,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1200	3,2	4,5
Box	NORMALE	750	1000	3,0	4,0
Ville e Villini	NORMALE	1700	2550	5,2	7,2



5. LOTTO n°1 - immobili in Verbania, via Paolo Borsellino 10

5.1. Identificazione catastale (allegato 1.2)

Immobili siti in **Comune di VERBANIA**

A) Piena proprietà

- **Quota di 7.182/1.000.000*: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 6**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 7, sup. cat. mq 8, Rendita €. 9,04, via Paolo Borsellino 10, Piano 1.

Confini: vano scala comune, area manovra autorimessa comune, box e appartamento di altra proprietà.

- **Quota di 7.182/1.000.000*: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 7**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 7, sup. cat. mq 8, Rendita €. 9,04, via Paolo Borsellino 10, Piano 1.

Confini: vano scala comune, area manovra autorimessa comune, box e appartamento di altra proprietà.

- **Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 20**, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. cat. mq 94, Rendita €. 610,71, via Paolo Borsellino 16, Scala C, interno 7, Piano T-1.

Confini: vano scala comune, giardino di proprietà esclusiva ex sub. 58, box di altra proprietà, vano scala comune, box di altra proprietà, giardino di proprietà esclusiva ex sub. 58, appartamento di altra proprietà.

- **Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 24**, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, sup. cat. mq 17, Rendita €. 64,45, via Paolo Borsellino 10, Piano 1.

Confini: area manovra autorimessa comune, box di altra proprietà, terrapieno/cortile condominiale, box di altra proprietà.

(*) la quota indicata è pari ad 1/6 della quota millesimale condominiale di 43,092/1000 attribuita agli altri beni e pertanto coerente con la suddivisione che ne consegue.

B) Godimento e uso esclusivo

- **Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 58**, bene comune non censibile.

Confini: aree comuni condominiali, appartamento ex particella 168 sub 20, altre proprietà condominiali (box auto) ex particelle 168 sub 38-39-40.

- **Quota di 1/6: CATASTO FABBRICATI - Foglio 14, particella 168, sub 79**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 27, sup. cat. mq 31, Rendita €. 34,86, via Paolo Borsellino 16, Scala C, Piano 3.

Confini: prospetto su aree comuni, disimpegno comune, altra unità adiacente.

5.2. Descrizione

Immobili facenti parte del complesso residenziale a 4 piani fuori terra, denominato "Condominio Le Torrette", ultimato nell'anno 1995, composto da 22 alloggi con relative pertinenze (cantine, box sottotetti):



5.2.1. Piena proprietà di quota di 7.182/1.000,000 di due piccoli locali ad uso deposito siti nel locale autorimessa comune, di superficie lorda pari a circa 8 mq ciascuno.

i suddetti immobili sono distinti come segue a Catasto Fabbricati :

- **Foglio 14, particella 168, sub 6**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 7, sup. cat. mq 8, Rendita €. 9,04, via Paolo Borsellino 10, Piano 1, e **particella 168, sub 7**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 7, sup. cat. mq 8, Rendita €. 9,04, via Paolo Borsellino 10, Piano 1.

5.2.2. Piena proprietà di quota di 1/6 di appartamento di civile abitazione termoautonomo sito al piano primo, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, piccolo ripostiglio, piccolo balcone, cantina a piano terra.

L'appartamento è in ottimo stato di conduzione e conservazione in tutte le sue parti, collegato a fognatura comunale, utenza elettrica e gas metano, con impianto citofonico e TV.

Finitura delle pareti ad intonaco civile, pavimenti in gres, rivestimenti dei bagni in ceramica; infissi in alluminio a vetrocamera di tipo standard; impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio con caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda di recente sostituzione (anno 2022), con documentazione e controlli obbligatori di efficienza energetica aggiornati.

Calcolo superficie commerciale:

Superficie interna lorda =	mq 90,65 x 1,00 = mq 90,65
Superficie di balconi coperti e cantine	mq 11,80 x 0,25 = mq 2,65

superficie commerciale totale	mq 93,60

Il suddetto immobile è distinto come segue a Catasto Fabbricati :

- **Foglio 14, particella 168, sub 20**, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. cat. mq 94, Rendita €. 610,71, via Paolo Borsellino 16, Scala C, interno 7, Piano T-1.

5.2.3. Piena proprietà di quota di 1/6 di autorimessa a box situata a piano primo, di misure interne m 3,70 x 3,05 ed altezza netta m 2,50, con porta basculante metallica di accesso di misure nette m 2,35 x m 2,20 h, impianto elettrico di illuminazione, pavimento in calcestruzzo liscio, muratura in blocchi di cls. a vista, accesso da spazio di manovra coperto comune condominiale da Via Falcone.

Calcolo Superficie commerciale = Superficie interna lorda = mq 17,60

Il suddetto immobile è distinto come segue a Catasto Fabbricati :

- **Foglio 14, particella 168, sub 24**, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 16, sup. cat. mq 17, Rendita €. 64,45, via Paolo Borsellino 10, Piano 1.



5.2.4. Uso e godimento esclusivo in quota di 1/6 di due aree esterne a giardino di forma rettangolare e superficie pari a circa 58 mq ciascuna, rispettivamente con accesso da balcone lato ovest, e da soggiorno, camera dell'appartamento sopra descritto, e da area comune condominiale sul lato est.

I suddetti immobili sono distinti come segue a Catasto Fabbricati :

- **Foglio 14, particella 168, sub 58**, bene comune non censibile.

L'immobile è rappresentato nella planimetria del piano primo - 2° livello, allegata all'atto di assegnazione immobili del 20/05/1995 (allegato 1.4) , con il n°58 in riquadro rettangolare che ne identifica il subalterno. Si precisa che non è stato possibile reperire la rappresentazione planimetrica catastale del suddetto immobile, a causa dell'assenza dell'elaborato planimetrico afferente l'intera proprietà condominiale.



5.2.5. Uso e godimento esclusivo in quota di 1/6 di porzione di sottotetto sita a piano terzo, formata da unico locale di misure interne m 6,50 x 4,15 con soffitto inclinato in legno a vista a due falde, di altezza compresa fra m 1,70 e m 3,20 circa, pareti intonacate, pavimento in gres, finestra a tetto e impianto elettrico.

Calcolo Superficie commerciale = Superficie interna lorda = mq 30,20.

Il suddetto immobile è distinto come segue a Catasto Fabbricati :

- **Foglio 14, particella 168, sub 79**, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 27, sup. cat. mq 31, Rendita €. 34,86, via Paolo Borsellino 16, Scala C, Piano 3.



5.3. Accertamento regolarità edilizia e catastale – Destinazione urbanistica dell'area - conformità impianti

I fabbricati in oggetto sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi, ampiamente richiamati nei titoli di proprietà allegati, ed afferenti il complesso condominiale che li comprende:

- Concessione Edilizia n°19/92 del 22/01/1992 e successiva variante in corso d'opera del 07/01/1994;
- Relazione tecnica di asseverazione opere edilizie interne del 28/03/1995, prot. n° 9638.
- La relativa licenza di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Verbania in data 09/02/1995.

Con riferimento agli immobili del presente lotto, nel sopralluogo si è evidenziata la corrispondenza fra lo stato dei fabbricati censiti, le rispettive planimetrie catastali ed i titoli edilizi abilitativi rilasciati.

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, in esito al sopralluogo eseguito sono state esclusivamente reperite relative dichiarazioni di conformità obbligatorie ai sensi di legge per la caldaia ad suo esclusivo dell'appartamento, di recente sostituzione (allegato 1.5).





Per il complesso dei beni di entrambi i lotti il Comune di Verbania ha rilasciato in data 13/06/2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4). Per quanto attiene il presente lotto, si evincono destinazioni d'uso del suolo ex. art 18 "Aree edificate e/o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.).



5.4. Stato di possesso e occupazione - contesto condominiale

Proprietà pro quota indivisa nelle proporzioni sopra indicate. Immobili inseriti in contesto condominiale denominato "Condominio Le Torrette" sito in Verbania, Via G. Falcone e Via P. Borsellino, con assegnazione di 43,093 millesimi di proprietà generale.



Gli immobili risultano occupati dai



Come comunicato dall'amministratore condominiale in data 19 giugno 2023, è stata accertata la regolarità del pagamento delle spese ed oneri condominiali riferiti agli immobili oggetto di perizia, l'assenza di eventuale approvazione di delibere di spese straordinarie non ancora eseguite, l'assenza di eventuale pendenza di cause di cui il condominio sia parte, e l'assenza di vincoli (di uso ecc.) di natura condominiale.



5.5. Attestati di prestazione energetica

Attestato relativo all'immobile per cui ne è prevista la redazione (allegato 1.3): APE n°2023 101646 0004 per immobile in Verbania CF f. 14 particella 168 sub 20 - classe energetica D.



5.6. Cronistoria catastale

Gli immobili costituenti il condominio di cui i beni del presente lotto fanno parte sorgono su area identificata a Catasto Terreni di Verbania, foglio 49, particelle 436, 442, 444, 446, 448, 450, 451, 452 (in precedenza censite alle particelle 321, 324, 343, 442, 444, 446, 448, 450, 451, 452), costituiti a Catasto dei Fabbricati in atti dal 23/04/1994 n°A01333.3/1994.



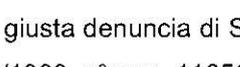
5.7. Atti di provenienza (allegati 1.4)

5.7.1. Assegnazione di porzioni di immobili da parte di società cooperativa ai soci per la durata di anni 99, avvenuta con rogito a Notaio Raffaele Lanteri in data **30/05/1995**, registrato a Verbania il 13/06/1995, n°298, serie 2V, trascritto a Verbania il 07/06/1995 n° gen. 4969, n° part. 3886, in cui in quote uguali ai venivano assegnati l'appartamento ex mappale 168 sub 20, il box ex mappale 168 sub 24, e l'uso e godimento esclusivo di porzione di sottotetto, distinta a mappale 168 sub 79, e l'uso e godimento esclusivo di porzioni di giardino, distinte con il mappale 168 sub 58.





L'assegnazione comprendeva la relativa quota proporzionale di aree, spazi, enti e servizi condominiali ex art. 1117 C.C. , ivi inclusi gli immobili a catasto fabbricati, foglio 14 mappali 168 sub 6 e 168 sub 7 in elenco.

5.7.2. In data **15/08/1996** decede  ed ai  lasciando la propria quota di 1/2 alla  giusta denuncia di Successione atto n° 66-605 del 25/09/1996, trascritta a Verbania il 25/10/1999, n° gen. 11856, n° part. 8323.

5.7.3. Convenzione Urbanistica stipulata presso il Comune di Verbania In data **02/12/2004**, Rep. n°19227, trascritta a Verbania il 30/12/2004 n° gen. 17674, n° part. 12874, con la quale il Comune, in attuazione della Delibera di G.C. n° 106 del 25/06/2001 e n°464 del 20/12/2002, concedeva a tutti gli assegnatari, fra cui  la trasformazione dei rispettivi diritti di superficie in diritti di piena proprietà degli immobili, diventandone pertanto gli esclusivi e pieni proprietari.



5.8. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici – servitù attive e passive trascritte.

N° ordine con riferimento all'ispezione T22328 del 12/06/2023 (allegato 5) :



6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Reg. Part. n°**1405** - Reg. Gen. n° **7622** - Notaio Gaetano Petrelli Rep. n° 18650/11836 del 30/06/2010 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale €.196.000,00 - Importo totale €. 288.000,00, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, c.f. 05140920017.



Gravante solo su appartamento ex f.14 mappale 168 sub 20 e box f.14 mappale 168 sub 24.

8. ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2012 - Reg. Part. n° **376** - Reg. Gen. n°**3881**- Tribunale di Verbania Rep. n° 176/2012 del 22/03/2012: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Capitale €.160.000,00 - Importo totale €. 180.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Sondrio, c.f. 00053810149.

Gravante su tutti gli immobili del lotto , ad esclusione dell'area a giardino in uso esclusivo ex f.14 mappale 168 sub 58.



9. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2012 - Reg. Part. n°**1123** - Reg. Gen. n° **11240** Tribunale di Verbania Rep. 1835 del 16/10/2012: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Importo totale €.175.000,00. a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266.

Gravante solo su appartamento ex f. 14 mappale 168 sub 20 e box f.14 mappale 168 sub 24.





10. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2013 - Reg. Part. n°707 - Reg. Gen. n° 7159 Tribunale di Verbania Rep. n° 546 del 27/05/2013: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Capitale €86.696,00. Importo totale €110.000,00. a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo, c.f. 01127760047.

Gravante solo su appartamento ex f.14 mappale 168 sub 20 e box f.14 mappale 168 sub 24.

N.B: La convenzione urbanistica del 02/12/2004 (allegato 1.4) di cui al p.to 5.7.3. precedente contiene alcune prescrizioni riguardanti l'uso, la locazione ed il trasferimento degli immobili, fra cui quelli della presente perizia, come stabilito all' art. 6 (pag. 41 della Convenzione).

5.9. Stima LOTTO n°1

catasto	foglio	Particella / sub	descrizione	sup. comm. lorda mq	valore unitario €/mq	valore a quota intera	quota	valore pro quota arr.to
FABBRICATI	14	168/6	deposito comune	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00	0,007182	€ 51,00
FABBRICATI	14	168/7	deposito comune	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00	0,007182	€ 51,00
FABBRICATI	14	168/20	appartamento	93,60	€ 1.700,00	€ 159.120,00	1/6	€ 26.520,00
FABBRICATI	14	168/24	autorimessa	17,60	€ 950,00	€ 16.720,00	1/6	€ 2.786,00
FABBRICATI	14	168/58	terrazzi a giardino esclusivi	116,00	€ 150,00	€ 17.400,00	1/6	€ 2.900,00
FABBRICATI	14	168/79	deposito sottotetto	30,20	€ 900,00	€ 27.180,00	1/6	€ 4.530,00
					totale	€ 234.820,00		€ 36.838,00

Valore finale Lotto 1: €36.838,00



6. LOTTO n°2 - Immobili in Verbania, via Montecimolo 69

6.1. Identificazione catastale (allegato 2.2)

- **Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 17, particella 270**, cat. F/1 (area urbana), consistenza mq 15, località Fulla snc, Piano T, corrispondente a **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 270**, ente urbano, superficie mq 15.
Confini a Catasto Terreni: mappale 210, rio della Fulla, mappali 269.

- **Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 2**, cat. A/4, classe 3, consistenza vani 8,5, sup. cat. mq 161, Rendita €. 438,99, via Montecimolo 69, Piano T-1.
Confini: area di pertinenza a corte e giardino del mappale 210 a Catasto Terreni, foglio 17

- **Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 3**, cat. C/6, classe 5, consistenza mq 26, sup. cat. mq 32, Rendita €. 104,74, via Montecimolo 69, Piano S1.
Confini a Catasto Terreni: mappale 15, area di pertinenza ex mappale 210 sugli altri lati.

- **Quota di 1/2: CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 4**, bene comune non censibile (cortile comune ai sub 2-3).
Confini a Catasto Terreni: mappali 270, 269, 15, 285, 24, rio della Fulla.

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 2**, pascolo, classe U, superficie mq 1900, r.d. €.1,47, r.a. €.1,47.
Confini a Catasto Terreni: rio Talembra, foglio di mappa 7, mappali 24 e 290.

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 3**, pascolo, classe U, superficie mq 530, r.d. €.0,41, r.a. €.0,41.
Confini a Catasto Terreni: rio della Fulla, mappale 24, foglio di mappa 7.

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 4**, pascolo, classe U, superficie mq 2100, r.d. €.1,63, r.a. €.1,63.
Confini a Catasto Terreni: rio della Fulla, mappali 215, 5, 31, 28 .

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 24**, pascolo, classe U, superficie mq 5340, r.d. €.4,14, r.a. €.4,14.
Confini a Catasto Terreni: rio della Fulla, mappali 210, 285, 290, 2, foglio di mappa 7.

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 25**, prato arborato, classe 04, superficie mq 1660, r.d. €.2,57, r.a. €.3,00.
Confini a Catasto Terreni: rio della Fulla, mappali 28, 27, 26, 22.

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 36**, pascolo, classe U, superficie mq 670, r.d. €.0,52, r.a. €.0,52.
Confini a Catasto Terreni: mappali 31, 5, 37, 38, 33.

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 58**, pascolo, classe U, superficie mq 1340, r.d. €.1,04, r.a. €.1,04.
Confini a Catasto Terreni: mappali 283, 216, 29, 59.

- **Quota di 1/2: CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 61**, pascolo, classe U, superficie mq 890, r.d. €.0,69, r.a. €.0,69.
Confini a Catasto Terreni: mappali 29, 30, 32, 34, 63, 62, 60.



- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 210**, ente urbano, superficie mq 1420.

Confini a Catasto Terreni: mappali 270, 269, 15, 285, 24, rio della Fulla.

6.2. Descrizione

6.2.1. Fabbricati e area di pertinenza

- Quota di 1/2: **CATASTO FABBRICATI - Foglio 17, particella 270**, corrispondente a **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 270**;

- Quota di 1/2: **CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 2**;

- Quota di 1/2: **CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 3**;

- Quota di 1/2: **CATASTO FABBRICATI - Foglio 37, particella 18, sub 4**;

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 210**;

a) Edificio residenziale isolato, a due piani f.t. e sottotetto non abitabile, composto da ingresso, due locali a p. terreno (camera ed ex cucina rustica), cantina, scala e disimpegno di accesso a piano superiore, formato da cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, servizio igienico e balcone.

Trattasi di edificio realizzato presumibilmente all'inizio del secolo scorso, in muratura portante di pietra intonacata, copertura a struttura lignea a falde inclinate e tegole in laterizio, di recente rifacimento, infissi in PVC a vetrocamera, impianto elettrico e idrotermosanitario autonomo a radiatori in ghisa con caldaia murale a gas metano di recente sostituzione (anno 2021). I locali sono di recente ristrutturazione ed in buono stato di conservazione, ad eccezione della ex cucina a p. terreno e la cantina, non interessati da lavori edili recenti. I nuovi interventi edili hanno interessato, oltre la struttura di copertura, la realizzazione di un controsoffitto isolante al piano superiore, la coibentazione a cappotto delle pareti esterne del servizio igienico, il rifacimento delle pavimentazioni interne e del servizio igienico, e la sostituzione degli infissi.

L'edificio è dotato di allacciamento a fognatura, acqua potabile, energia elettrica, gas metano.

Calcolo superficie commerciale:

Superficie interna lorda = mq 139,20 x 1,00 = mq 139,20

Superficie di balconi coperti e cantine mq 45,92 x 0,25 = mq 11,48

Superficie di sottotetto non abitabile mq 84,00 x 0,10 = mq 8,40

Superficie commerciale totale mq 159,08

Il fabbricato è dotato di ampio terreno di pertinenza esterna (bene comune non censibile ex particella 18 subalterno 4, corrispondente al mappale 210 di Catasto terreni) di 1420 mq, su sedime acclive prevalentemente sistemato a prato e frutteto, che accoglie l'area a cortile antistante l'abitazione, realizzata con pavimentazione in masselli in cemento autobloccanti.



b) Sul medesimo terreno di pertinenza sorgono alcuni edifici fatiscenti come rappresentati nelle planimetrie catastali e facenti parte della particella 18 sub 2 unitamente al fabbricato principale, e costituenti pertinenze quali stalla, pollaio, fienile, tettoia aperta (foto da n°17 a n°23 in allegato 2.1) per una superficie lorda complessiva pari a 47,80 mq. A parere dello scrivente questi immobili, per costituzione e stato di conservazione, non risultano staticamente idonei, e pertanto agli stessi viene attribuito un valore di stima nullo nell'ambito della presente perizia.

Nel computo del valore del lotto i suddetti immobili vengono pertanto valutati esclusivamente come costo di demolizione, rimozione e smaltimento, che viene dedotto dal valore stimato degli immobili residui.



c) Autorimessa a due posti auto, di superficie lorda mq 31,80, realizzata in muratura di blocchi di cls. e solaio piano in laterocemento in aderenza a muro di sostegno terreno in pietra, in mediocri condizione di conservazione e con vaste tracce di infiltrazioni di acqua, di misure interne m 4,60 x m 5,45, altezza interna m 2,80, porte di accesso carraio di luce netta di passaggio m 2,25 x 2,20 h.

6.2.2. Terreni in tutto o in parte adibiti a coltivazioni:

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 24;**

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 25;**

Trattasi di terreni acclivi privi di accesso carraio per complessivi mq 7000.

Il mappale 25 è coltivato a vite, il mappale 24 è prevalentemente coltivato a frutteto e per la restante parte adibito a bosco.



Sul mappale 24 insistono due baracche abusive (vedi successivo punto 6.3) fatiscenti ad uso deposito, in precarie condizioni statiche, su area boscata e pertanto inedificabile, passibili di demolizione.

Nel computo de valore del lotto i suddetti immobili vengono pertanto valutati esclusivamente come costo di demolizione rimozione e smaltimento, che viene dedotto dal valore stimato degli immobili residui.

6.2.3. Terreni prevalentemente a bosco acclive:

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 2;**

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 3;**

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 4;**

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 36;**

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 58;**

- Quota di 1/2: **CATASTO TERRENI - Foglio 17, particella 61;**

Trattasi di terreni acclivi a bosco privi di accesso carraio, per complessivi 7430 mq.

I mappali 58 e 61 risultano inoltre isolati dal resto della proprietà.



6.3. Accertamento regolarità edilizia e catastale - Destinazione urbanistica dell'area - conformità impianti

La costruzione del fabbricato principale e delle pertinenze, come rappresentate dalla particella 18 sub 2 del presente lotto (fabbricato principale e in corpo staccato stalla, pollaio, fienile) risultano presumibilmente iniziate in data antecedente il 1 settembre 1967. In esito all'accesso presso gli uffici comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 2/2001, rilasciata dal Comune di Verbania in data 9 luglio 2001, per 'autorimessa ex particella 18 sub 3.
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Verbania in data 27 maggio 2003, prot. n°20142, per modifiche interne del fabbricato ad uso residenziale ;
- Permesso di Costruire n°50/08 del 11 marzo 2008 per opere di allacciamento alla fognatura pubblica, i cui lavori sono iniziati il giorno 02 marzo 2009 ed ultimati il giorno 22 maggio 2009;
- Comunicazione di inizio lavori asseverata prot. n°9928 del 09 marzo 2012, avente per oggetto la sostituzione dell'orditura in legno, del manto di copertura in tegole del tetto, delle lattonerie e contestuale coibentazione del solaio di sottotetto dell'edificio ad uso residenziale, senza modifica delle quote e sporgenze preesistenti; comunicazione di fine lavori in data 13 aprile 2012, prot. n°15029 in pari data.

Non sono stati reperiti titoli edilizi originali, e le caratteristiche costruttive fanno presumere una data di edificazione antecedente gli anni '40 del secolo scorso.

Il raffronto la consistenza attuale ed i progetti depositati ha evidenziato le seguenti difformità:

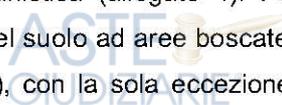
- Le opere previste nella D.I.A del 2003, consistenti in modifiche interne, non risultano realizzate, fatta eccezione per l'intervento su una parete divisoria fra due camere al piano superiore, ove in luogo della prevista demolizione sono state ricavate aperture per una porta ed una finestra interna, realizzate in epoca più recente dagli attuali proprietari, i quali avevano anche provveduto alla realizzazione di un cappotto esterno del servizio igienico, di un controsoffitto interno al piano superiore, ed al rinnovo degli impianti, delle finiture interne e degli infissi, in assenza di corrispondente titolo edilizio, che dovrà essere acquisito con procedimento di sanatoria edilizia e sanzione amministrativa in misura fissa pari a €1.000,00.



- In appoggio alla facciata nord risulta di recente edificazione una tettoia a struttura metallica di superficie coperta pari a circa 8 mq (m 4,20 x 1,90). L'intervento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio, non sanabile perché eseguito entro la fascia di rispetto di m 10 del Rio della Fulla ex R. D. 503/1904, art. 96 comma f), acqua demaniale non iscritta negli elenchi delle acque pubbliche della Provincia di Novara di cui al R.D. 15/02/1923, ma soggetta ad applicazione di tale disciplina a partire dalla data di emanazione della Circ. Pres. G.R. n°14/LAP/PET del 08/10/1998.



Per il complesso dei beni di entrambi i lotti il Comune di Verbania ha rilasciato in data 13/06/2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4). Per quanto attiene il presente lotto, si evincono destinazioni d'uso del suolo ad aree boscate (art. 34 N.A. PRG) e aree agricole interstiziali (art. 28 N.A. PRG), con la sola eccezione del mappale 270, incluso nelle aree edificate o di pertinenza di edifici ad uso prevalentemente residenziale (ART.18 N.A. PRG).



Per quanto attiene gli impianti sono state reperite le Dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008 inerenti l'impianto gas (anno 2010) e la canna fumaria e nuova caldaia murale per riscaldamento e acqua sanitaria (anno 2021), unitamente a rapporto di controllo (luglio 2022).



6.4. Stato di possesso e occupazione - contesto condominiale

Proprietà pro quota indivisa nelle proporzioni sopra indicate. Immobili non inseriti in contesto condominiale. Gli immobili risultano liberi da occupazioni.



6.5. Attestato di prestazione energetica

Attestato relativo all'immobile per cui ne è prevista la redazione (allegato 2.4): APE n°2023 101646 0005 per immobile in Verbania CF f. 37 particella 18 sub 2 - classe energetica F.

6.6. Cronistoria catastale

Ai fini catastali si precisa che:

- i mappali a Catasto fabbricati 18/2, 18/3 e 18/4 derivano dalla denuncia di variazione del mappale 18/1 n°5435/1991 in data 19 novembre 1991, in atti dal 28 gennaio 1999;
- il mappale 270 del foglio 17 di Catasto Fabbricati trae origine alla denuncia di nuova costruzione n° 6/2004 in data 8 gennaio 2004;
- il medesimo mappale 270 è stato oggetto di :
 - denuncia di variazione (per variazione d'ufficio) n° 88773/2003 in data 25 novembre 2003, in atti dal 15 dicembre 2003;
 - tipo mappale n° 69681/2003 in data 25 novembre 2003;





-frazionamento dal mappale 14 di mq 310, giusto tipo di frazionamento n° 69680/2003 in data 25 novembre 2003.

- i terreni censiti a Catasto Terreni Foglio 17 mappali 2 - 3 - 4 - 24 - 25 - 36 - 58 - 61 sono pari alla consistenza di impianto.

6.7 Atti di provenienza (allegato 2.5)

Compravendita a rogito Notaio Petrelli di Verbania in data 30/06/2010, Rep. n°18649, Racc. n°11835, registrato a Verbania il 05/07/2010 n°2010 serie 1T, ed ivi trascritto in data 06/07/2010 al n° gen .7621, n° part. 5350.



6.8. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici – servitù attive e passive trascritte.

N° ordine con riferimento a ispezione T22328 del 12/06/2023 (allegato 5), su tutti i beni del presente lotto:

6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2010 - Reg. Part. n°1405 - Reg. Gen. n° 7622 - Notaio Gaetano Petrelli Rep. n° 18650/11836 del 30/06/2010 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale €.196.000,00 - Importo totale €. 288.000,00, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano, c.f. 05140920017.

8. ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2012 - Reg. Part. n° 376 - Reg. Gen. n°3881- Tribunale di Verbania Rep. n° 176/2012 del 22/03/2012: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Capitale €.160.000,00 - Importo totale €. 180.000,00, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Sondrio, c.f. 00053810149.

9. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2012 - Reg. Part. n°1123 - Reg. Gen. n° 11240 Tribunale di Verbania Rep. 1835 del 16/10/2012: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Importo totale €.175.000,00. a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266.

10. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2013 - Reg. Part. n°707 - Reg. Gen. n° 7159 Tribunale di Verbania Rep. n° 546 del 27/05/2013: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Capitale €.86.696,00. Importo totale €.110.000,00. a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo, c.f. 01127760047.

Con sentenza n. 11/02, R.G. 629/95, Cron.12, Rep.134 in data 21 maggio 2001 del Tribunale di Verbania, è stata costituita servitù di passaggio carraio a favore del mappale 270 del foglio 17 di Catasto Terreni e Fabbricati e a carico dei mappali 269, 16 e 18 del foglio 17 di Catasto Terreni. La sentenza, a favore di _____ divenuto allora proprietario del mappale 270 con il medesimo atto, è stata trascritta a Verbania in data 19.5.2010 ai num. 5316/3846 (allegato 5).



6.9 Stima LOTTO n°2

catasto	foglio	particella/sub	descrizione	sup. comm. lorda mq	valore unitario €/mq	valore a quota intera	quota	valore pro quota arr.to
FABBRICATI	17	270	area cortilizia	15,00	€ 10,00	€ 150,00	1/2	€ 75,00
FABBRICATI	37	18/2	edificio residenziale	159,08	€ 1.500,00	€ 238.620,00	1/2	€ 119.310,00
FABBRICATI	37	18/2	pollai-stalla-fienile	31,50	€ -	€ -	1/2	€ -
FABBRICATI	37	18/2	tettoia aperta	16,00	€ -	€ -	1/2	€ -
FABBRICATI	37	18/3	autorimessa	31,80	€ 600,00	€ 19.080,00	1/2	€ 9.540,00
TERRENI	17	2	bosco	1900,00	€ 2,00	€ 3.800,00	1/2	€ 1.900,00
TERRENI	17	3	bosco	530,00	€ 2,00	€ 1.060,00	1/2	€ 530,00
TERRENI	17	4	bosco	2100,00	€ 2,00	€ 4.200,00	1/2	€ 2.100,00
TERRENI	17	24	bosco - frutteto	5340,00	€ 4,00	€ 21.360,00	1/2	€ 10.680,00
TERRENI	17	25	vigneto	1660,00	€ 4,00	€ 6.640,00	1/2	€ 3.320,00
TERRENI	17	36	bosco	670,00	€ 2,00	€ 1.340,00	1/2	€ 670,00
TERRENI	17	58	bosco	1340,00	€ 2,00	€ 2.680,00	1/2	€ 1.340,00
TERRENI	17	61	bosco	890,00	€ 2,00	€ 1.780,00	1/2	€ 890,00
TERRENI	17	210	pertinenza abitazione - giardino-frutteto	1420,00	€ 6,00	€ 8.520,00	1/2	€ 4.260,00
					sommano	€ 309.230,00		€ 154.615,00
					a dedurre: costo demolizione costruzioni accessorie e tettoie abusive/pericolanti su mappali 24 e 210	-€ 15.000,00	1/2	-€ 7.500,00
					a dedurre: costo sanatoria opere interne e sanzioni	-€ 5.000,00	1/2	-€ 2.500,00
					totale	€ 289.230,00		€ 144.615,00

Valore finale Lotto 2: € 144.615,00

Valore complessivo di stima lotti 1 e 2: € 181,453,00

Gli importi non sono soggetti ad IVA perché in capo a soggetti privati.

7. Accertamento divisibilità dei beni.

A giudizio dello scrivente L'estensione, la tipologia e la disposizione planimetrica dei beni non suggeriscono allo stato attuale l'ipotesi di valorizzazione più vantaggiosa con la creazione di ulteriori lotti.

In evasione al mandato ricevuto
Omegna, 28 luglio 2023

Il Consulente tecnico incaricato
dott. ing. Davide Berrone



Allegati:

Lotto 1:

- 1.1 Documentazione fotografica
- 1.2 Documentazione catastale
- 1.3 Attestato di prestazione energetica
- 1.4 Atti di provenienza lotto 1
- 1.5 Dich. conformità impianti

Lotto 2:

- 2.1 Documentazione fotografica
- 2.2 Documentazione catastale
- 2.3 Documentazione edilizia
- 2.4 Attestato di prestazione energetica
- 2.5 Atto di provenienza lotto 2
- 2.6 Dich. conformità impianti

Allegati comuni

3. Incarico a CTU
4. Certificato di destinazione urbanistica
5. Ispezioni ipotecarie pregiudizievoli