

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rizzoli Maria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Quarna Sopra (VB) - via Colla n. 13.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	25
Lotto 2	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 06/11/2024, il sottoscritto Arch. Rizzoli Maria Elena, con studio in Via Luigi Cadorna, 6 - 28922 - Verbania (VB), email arch.elenarizzoli@gmail.com, PEC arch.elenarizzoli@archiworldpec.it, Tel. 340 7196653 - 0323557163, Fax 0323 557163, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Quarna Sopra (VB) - via Colla n. 13

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA IV NOVEMBRE

Capannone artigianale composto da fabbricato di superficie pari a circa 840 mq, ubicato in adiacenza ad altro capannone all'interno di un'area di pertinenza di circa mq. 770. Al piano terra del capannone di trovano un ampio locale adibito a magazzino, un locale ad uso falegnameria/torneria, una zona di ingresso, un corpo più basso, sito in adiacenza al fabbricato principale, dove sono situati il locale caldaia ed un piccolo ripostiglio. Attraverso una scala collocata nell'area di ingresso si accede all'area uffici, completamente vetrata, ubicata al piano primo, e composta da un ampio "open space" suddiviso in una zona riunioni, uno spazio archivio ed un ufficio, oltre il locale bagno con antibagno. Il capannone è circondato su tre lati da un'area di pertinenza asfaltata ed è recintato sui lati sud, est, nord ed ovest, fatta eccezione per la zona a nord-ovest posta in adiacenza con il mappale 1615 con cui è direttamente comunicante.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARNA SOPRA (VB) - VIA COLLA N. 13

Edificio composto da due unità immobiliari principali, oltre accessori, situato in fregio alla via Colla in Comune di Quarna Sopra. Dalla via Colla è possibile entrare attraverso un cancello pedonale sul ballatoio esterno comune al piano terreno (primo per il Catasto) che da' accesso alla scala interna di distribuzione ai vari livelli; sempre dalla via Colla si incontra un secondo ingresso che da' accesso al disimpegno per l'autorimessa sub. 3. L'ingresso carraio al lotto è possibile sia attraverso la serranda motorizzata che dalla via Colla immette nell'autorimessa al piano terreno (primo catastale), sia dal lato nord attraverso un viale che da' accesso alla "rimessa" situata al piano seminterrato (terreno per il Catasto). A livello distributivo si incontrano; al livello secondo seminterrato una vetusta cantina, al piano primo seminterrato (terreno per il Catasto) due locali



cantina, il locale caldaia ed un locale ad uso rimessa; al piano terreno (primo per il Catasto) è ubicato un appartamento composto da soggiorno, cucina, camera e bagno, oltre una camera con accesso separato ed un'autorimessa con accesso diretto dalla via Colla; al piano primo (secondo per il catasto) si sviluppa un appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno, oltre un locale sottotetto direttamente collegato. Circonda il fabbricato sui tre lati nord, est e sud un ampio giardino di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che i livelli di piano indicati nelle planimetrie catastali si ritengono non corretti e nel prosieguo della relazione i piani saranno così nomenclati;

Piano terreno il livello strada;

Piano primo quello sovrastante;

Piano seminterrato quello che dà accesso al giardino;

Piano secondo seminterrato;

Piano secondo sottotetto.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina;
sul lato nord con il mappale 1005;
sul lato est con i mappali 1611 e 1612;
sul lato sud con il mappale 1610;
sul lato ovest con i mappali 1613, 1614, 1615 e 1616.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	279,50 mq	290,90 mq	1	290,90 mq	5,70 m	T
Opifici	414,00 mq	427,80 mq	1	427,80 mq	5,70 m	T
Opifici	89,50 mq	101,60 mq	0,90	91,44 mq	2,70 m	T
Ufficio	83,90 mq	93,90 mq	1	93,90 mq	2,70 m	1
Locale di deposito	15,30 mq	18,60 mq	0,50	9,30 mq	2,70 m	T
tettoia	30,80 mq	30,80 mq	0,10	3,08 mq	0,00 m	
Giardino	770,00 mq	770,00 mq	0,02	15,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				931,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				931,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2002 al 12/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1919, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.450,00 Graffato 1609-sub 2
Dal 13/04/2011 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1919, Sub. 2 Categoria D7

	Rendita € 5.845,00 Piano T-1
--	---------------------------------

Sussiste corrispondenza tra i titolari dell'immobile a livello catastale e quelli reali.

Si precisa che;

- in data 09/04/2003 è avvenuta una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, pratica n. 34282, Variazione di Classamento n.1077.1/2003;
- in data 13/07/2005 è avvenuta una VARIAZIONE pratica VB0052479 VERIFICA D'UFFICIO n. 3589.1/2005;
- in data 18/03/2022 è avvenuta una VARIAZIONE IDENTIFICATIVI , pratica VB0008534;
- in data 07/04/2025 è avvenuta una VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, RISTRUTTURAZIONE, pratica VB 0019139.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1919	2		D7				5845 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.®	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1919									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi rilevato e la rappresentazione dell'immobile contenuta nella planimetria catastale reperita; in particolare non sono state realizzate le due tettoie previste sul lato est del fabbricato principale, mentre quella prevista a nord è stata realizzata con dimensioni e forma diversa. Alcune piccole modifiche sono state rilevate, inoltre, nella distribuzione interna al piano terreno ed al primo degli uffici. Si è, pertanto, proceduto alla presentazione del Tipo mappale in deroga per l'aggiornamento della mappa, nonchè alla presentazione della nuova planimetria catastale che si allegano; ad esito delle modifiche effettuate allo stato attuale l'immobile è identificato al Fg 2, mappale 1919, sub.2.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. E' stato richiesto al Comune di Quarna Sopra il certificato di residenza e lo stato di famiglia del debitore esecutato sig **** Omissis ****, dal quale risulta che lo stesso è attualmente residente in **** Omissis ****

PATTI

Risulta in essere un contratto di locazione dell'immobile ad uso diverso dall'abitativo, stipulato fra **** Omissis ****, in data 01/07/2024, registrato all'Ufficio Territoriale di Padova con identificativo **** Omissis ****, con scadenza 30/06/2030

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda gli elementi strutturali, che le finiture, che gli impianti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento non è inserito in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto della procedura esecutiva

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è costituita da un capannone di forma rettangolare, con esposizione del fronte principale a sud; il corpo di fabbrica è inserito in adiacenza ad un altro capannone, all'interno di un lotto pianeggiante di pertinenza ed è composto da una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, costituita da un sistema di travi, pilastri e capriate di c.a.p. di copertura, su fondazioni in cemento armato gettate in opera, con tamponamento esterno in pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto lavato di fiume e sistema di serramenti esterni metallici tipo "U-GLASS" per il magazzino-opificio, in alluminio coibentati per gli uffici e spogliatoi servizi. La copertura è costituita da tegoli "pi-greco" dotati di lucernari fissi. A livello distributivo il fabbricato è composto, al piano terra da un ampio magazzino, da un ampio locale ad uso felganmeria/torneria, da un locale di ingresso contenente la scala di accesso al piano primo degli uffici, da un blocco con spogliatoi e bagni suddivisi per uomini e per donne e da un locale deposito all'interno del quale è stato separato uno spazio impropriamente utilizzato come cucina. Al piano primo trovano spazio un ampio salone ad uso sala riunioni, un ufficio, una zona archivio, ed un bagno con antibagno. All'esterno del fabbricato, sul lato est, in un corpo più basso, è collocato il locale centrale termica con un piccolo ripostiglio in adiacenza.

MAGAZINO e FALEGNAMERIA/TORNERIA al Piano Terreno

- pavimentazione in cemento liscio;
- serramenti in ferro tipo "U-GLASS", in parte apribili;
- portoni di ingresso di tipo sezionale motorizzati con apertura mediante comando a distanza;
- pareti di tamponamento in pannelli prefabbricati lisci, tranne quella divisoria con la parte ad uso uffici che è in blocchi di cemento intonacati al civile;
- copertura in capriate ad elementi in c.a.p., con sovrastanti tegoli pi-greco e lucernari fissi;
- impianto elettrico in parte esterno, in parte sottotraccia con illuminazione mediante lampade al neon;
- impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento.

ZONA INGRESSO, SPOGLIATOI e LOCALE DEPOSITO al Piano Terreno

contropareti interne perimetrali in cartongesso a rivestimento dei pannelli di tamponamento in cemento solo nella zona di ingresso;

parete divisoria fra zona uffici e magazzino principale in blocchetti di cemento intonacati al civile;

pavimentazione in piastrelle di ceramica con rivestimenti nei bagni e spogliatoi a norma di Legge;

serramenti in alluminio con doppio vetro;

impianto di riscaldamento tipo "pavimento radiante";

impianto elettrico sottotraccia, illuminazione mediante lampade al neon;

UFFICI e BAGNO al Piano Primo

parete divisoria fra zona uffici ed il vano scale in muratura di blocchetti di cemento intonacati;

pavimentazione con piastrelle galleggianti con sovrastante ricopertura in materiale tipo linoleum;

serramenti in alluminio con doppio vetro;

impianto di riscaldamento tipo "pavimento radiante";

impianto elettrico sottotraccia, illuminazione mediante lampade al neon;

impianto di fancoil a pavimento per la climatizzazione estiva.

CENTRALE TERMICA

- muratura d'ambito in blocchetti di cemento con copertura piana;

- pavimentazione in cemento;

- porta di ingresso esterna metallica;

- pareti in blocchetti di cemento a vista;

- impianto elettrico esterno con illuminazione mediante lampade.

Il lotto in cui il fabbricato è inserito è completamente recintato con muretti in cls e sovrastanti pannelli in rete metallica, tranne il lato nord-ovest, posto a confine con il mappale 1615, con cui è direttamente comunicante.

L'accesso al lotto avviene dalla viabilità interna ed è costituito da due cancelli carrai automatizzati ed un cancello pedonale in corrispondenza dell'ingresso al corpo uffici.

L'area di pertinenza del fabbricato è pavimentata in asfalto con inserto di un "corsello" in lastre di pietra in corrispondenza dell'accesso pedonale.

Il capannone è dotato di sistema di allarme e di un idrante antincendio collocato sul confine sud del lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2024
- Scadenza contratto: 30/06/2030

Canone mensile: € 1.000,00

Il canone di locazione indicato nel contratto di affitto, pari ad €. 1.000,00 mensili anticipati, riferito all'intero immobile composto dalla parte produttiva, dal magazzino e sevizi e dalla parte ad uffici, raffrontato con i valori forniti dall'Osservatorio dei Valori immobiliari per la zona di Crusinallo (in allegato alla presente) appare non congruo in quanto inferiore ai 2/3 del "giusto prezzo", così calcolato: .

l'esame dello stralcio dell'OMI fornisce un valore compreso fra 1,2/mq e 2,5€/mq per le locazioni di capannoni ad uso "laboratori"; assumendo un valore intermedio pari ad 2,00€/mq, e moltiplicandolo per la superficie lorda calcolata pari a 931,82 mq, fornisce un valore di riferimento di canone mensile pari ad €. 1863,00, arrotondabile ad €. 1.850,00/mensili.

1 2/3 del cosiddetto "giusto prezzo" pari ad €. (1850,00/3x2)1.233,00 è superiore ai 1.000,00€/mensili previsti nel contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/2000 al 12/04/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Giancarlo Soldanii##	16/11/2000	##63738##	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Verbania	06/12/2000	##13755##	##9843##
		Registrazione			
Dal 13/04/2011 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Antonio Forni##	13/04/2011	100448	47933
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Verbania	22/04/2011	##4413##	##3143####

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 risulta attualmente invariata.

Si fa notare che nell'atto di compravendita stipulato nel 2011 fra **** Omissis **** era compreso anche il mappale 1610 del Foglio 2 NCT di Omegna, area urbana di consistenza mq.165, che materialmente corrisponde alla striscia di parcheggi antistanti gli ingressi pedonale e carraio al mappale 1919 da sud. IL richiamato mappale non è stato oggetto di pignoramento.

Si segnala, inoltre, che nella descrizione dell'immobile oggetto di compravendita viene indicata la presenza di tre tettoie; in realtà le due tettoie indicate nelle tavole del progetto autorizzato sul lato est non sono state realizzate, mentre è presente una sola tettoia sul lato nord.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Verbania il 22/04/2011
Reg. gen. 4414 - Reg. part. 658
Quota: 1/1
Importo: € 1.530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00
Rogante: Notaio Forni Antonio
Data: 13/04/2011
N° repertorio: 100449
N° raccolta: 47934
- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Equitalia Nord S.p.a.
Iscritto a Verbania il 03/06/2016
Reg. gen. 5458 - Reg. part. 616
Quota: 1/1
Importo: € 961.246,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.623,00

- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Iscritto a Verbania il 30/10/2019
Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1311
Quota: 1/1
Importo: € 206.031,82
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 103.015,91
- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Iscritto a Verbania il 23/02/2022
Reg. gen. 2121 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
Importo: € 64.954,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.477,03
- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Iscritto a Verbania il 12/07/2023
Reg. gen. 8707 - Reg. part. 743
Quota: 1/1
Importo: € 801.460,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.730,33

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 25/09/2024
Reg. gen. 10467 - Reg. part. 8676
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

L'immobile sito nel Comune di Omegna (VB), di cui al LOTTO 1, in base alla nota di variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18-03-2022, pratica VB0008534 in atti dal 18-03-2022, risulta precedentemente riportato all'NCEU, al Foglio 2, mappale 1561, sub.1, graffato con Foglio 2, mappale 1609, sub.1, a sua volta generato dalla soppressione degli immobili riportati all'NCEU al Foglio 2, mappale 1561 e Foglio 2, mappale 1609: quest'ultima particella risulta generata dal frazionamento della Particella 1561.

Ad esito della variazione per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE-PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE del 07-04-2025, pratica Pratica n. VB0019139 in atti dal 07/04/2025, l'immobile ha assunto il seguente identificativo catastale; Foglio 2, mappale 1919, sub.2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della Procedura Esecutiva sorge in un'area che la Tavola dell'Azzonamento del Piano Regolatore Comunale vigente classifica come "IPC, Aree con Impianti Esistenti ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed Artigianale da confermare", ed è normata dall'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione. La lettura della scheda dell'immobile ricavabile dalla consultazione del Geoportale di Omegna,

consente di ricavare, inoltre, che lo stesso si trova in "area di esclusione dal Rischio di Incidente Rilevante". Il lotto su cui sorge il fabbricato non è gravato da alcuna sorta di vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Accesso agli Atti Amministrativi svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Omegna in data 16-12-2024 ha consentito di ricavare che il fabbricato oggetto della procedura è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 99/222 del 13-01-2000 e successiva Concessione Edilizia n. 99/222-B in variante del 26-09-2001; l'inizio dei lavori relativi ai titoli indicati è stato dato in data 17-10-2000 e la fine lavori reca la data del 6 febbraio 2002. In data 18-09-2002 è stata protocollata una DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' al numero 16228, con inizio lavori in data 09-10-2002 e fine lavori in data 07-11-2002. In data 30 gennaio 2003 è stato rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Si precisa che le certificazioni degli impianti esistenti sono allegati alla Domanda di Agibilità presentata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il confronto fra i titoli abilitativi reperiti ed il rilievo del fabbricato eseguito ha posto in evidenza alcune modeste difformità, così sintetizzabili:

INTERNO FABBRICATO E CENTRALE TERMICA;

- nel locale ingresso sono state realizzate delle contropareti in cartongesso a tamponamento del lato est e di parte di quello sud;
- nel locale deposito è stata realizzata una paretina in legno a dividere una zona di passaggio da un'area adibita impropriamente a "cucina";
- la parete divisoria fra i due blocchi spogliatoi/bagni uomini e donne si trova in una posizione differente rispetto a quella indicata in progetto.

ESTERNO FABBRICATO;

- le due tettoie previste in progetto sul lato est non sono state realizzate;
- la tettoia prevista in progetto sul lato nord è stata realizzata in modo diverso da quanto indicato in progetto;
- il portone al magazzino sul lato sud ha un'estetica differente da quella rappresentata in progetto;
- anche le finestre degli uffici hanno partizioni differenti da quelle in progetto.

Le difformità elencate risultano sanabili, fatta eccezione per l'utilizzo improprio di una parte del magazzino a "cucina", non essendo soddisfatto il requisito dei rapporti aeroilluminanti, mediante la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria:

In dettaglio occorrerà presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36

bis, lettera "b" DPR 380/01, occorrerà inoltre riportare il locale impropriamente utilizzato come cucina alla sua originaria funzione di deposito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Quarna Sopra (VB) - via Colla n. 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva confina;

- sul lato nord con il mappale 1535;
- sul lato est con i mappali 1536, 1064 e 1059;
- sul lato sud con il mappale 1058;
- sul lato ovest con la via Colla (catastalmente Strada Comunale Quarna)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	14,97 mq	24,32 mq	0,20	4,86 mq	2,30 m	PS2
Cantine	38,73 mq	51,34 mq	0,20	10,27 mq	2,80 m	PS1
Autorimessa	39,35 mq	44,88 mq	0,65	29,17 mq	3,05 m	PS1
Locale tecnico	25,79 mq	31,01 mq	0,33	10,23 mq	3,25 m	PS1
Appartamento	65,50 mq	84,79 mq	1	84,79 mq	2,71 m	PT
Autorimessa	18,50 mq	22,15 mq	0,65	14,40 mq	2,95 m	PT
Appartamento	103,37 mq	124,74 mq	1	124,74 mq	2,55 m	P1
Soffitta	18,58 mq	18,58 mq	0,20	3,72 mq	1,75 m	P2
Terrazza	58,65 mq	58,65 mq	0,20	11,73 mq	2,70 m	PT
Terrazza	22,44 mq	22,44 mq	0,25	5,61 mq	2,70 m	P1
Totale superficie convenzionale:				299,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che, nonostante, l'edificio sia di fatto diviso in due unità immobiliari, allo stato attuale lo stesso è occupato dai membri di una medesima famiglia. Appare difficile immaginare come, per le caratteristiche distributive interne, l'edificio possa essere comodamente diviso ed abitato da due distinti nuclei familiari e ciò anche per la presenza di un unico impianto termico misto a legna e gas, la cui suddivisione comporterebbe delle opere edili che dovrebbero essere effettuate prima della vendita in lotti. Per queste ragioni la scrivente ritiene opportuno non suddividere il fabbricato in due lotti ma formare un unico lotto di vendita.

Si precisa, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato sulla base di una rilevazione metrica e delle reali destinazioni d'uso riscontrate durante i sopralluoghi per i vari locali ai vari livelli.

Si specifica, infine, che l'indicazione dei livelli di piano indicati corrisponde a quella reale per cui è stato assunto come piano terreno quello sito a livello della strada principale via Colla.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1986 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1346, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 19 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 26,49 Piano 1
Dal 09/10/1986 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1346, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 135 mq Rendita € 232,41 Piano 2
Dal 09/10/1986 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1346, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 257 mq Rendita € 348,61 Piano S1,T,1

Sussiste corrispondenza fra i titolari dell'immobile a livello catastale e quelli reali.

Si precisa che;

- gli immobili siti in Quarna Sopra, in base alla note di variazione del 09/10/1986 in atti dal 14/04/1999 fusione-classamento-comprende mod.44 n. 20-21/86 (n. 19.1/1986), risultano generati dalla soppressione degli immobili riportati in NCEU al Foglio 12 Particelle 1346, 1062 e 678.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1346	4		A3	1	7,5 vani	257 mq	348,61 €	S1, T, 1	
	12	1346	5		A3	1	5 vani	135 mq	232,41 €	2	
	12	1346	3		C6	1	19 mq	24 mq	26,49 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

12	1346				Ente Urbano					
12	1062				Ente Urbano					
12	678				Ente Urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza Catastale fra quanto rappresentato nelle planimetrie e lo stato dei luoghi rilevato. In particolare;

- per quanto riguarda il sub 4, il locale denominato "portico" al Piano terrenon nella planimetria, in realtà risulta chiuso ed adibito ad autorimessa;
- sempre per il sub. 4, inoltre, al piano primo della planimetria risulta una distribuzione interna differente rispetto a quella rilevata, risultano anche diverse altezze interne di piano;
- ancora per il sub.4 non risulta rappresentato il terrazzo posto a nord dell'edificio e costituente in parte la copertura del locale denominato "portico" al piano terreno;
- per il sub. 5 sono indicate altezze interne di piano maggiori rispetto a quelle rilevate, non è, inoltre rappresentato il locale sottotetto direttamente collegato all'unità immobiliare dal soggiorno.

Non esiste conformità di sagoma fra quanto rilevato e quanto rappresentato nella mappa Wegis ed in quella di impianto; a maggior chiarezza, fra gli allegati si riporta una sovrapposizione del rilievo eseguito con la Mappa di Impianto.

Per quanto riguarda il mappale 678, si segnala che lo stesso è ancora rappresentato in mappa ma non è più esistente.

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi con la mappa di impianto relativa all'immobile identificato al Foglio 12 mappali 1346 e 1062, è emerso che una piccola porzione di fabbricato sorge sul mappale 1064 del foglio 12, intestato all'esecutato **** Omissis ****, che non è stato oggetto di pignoramento.

Osservando, inoltre, la sovrapposizione dell'immobile rispetto all'inserimento in mappa è possibile notare che una parte del viale di accesso carraio sorge sui mappali 1064, 1536 e 1535, tutti intestati all'esecutato **** Omissis ****, ma non oggetto di pignoramento. Sempre la stessa mappa mostra che anche una parte preponderante del giardino posto a sud dell'immobile ricade sul mappale 1058 del Foglio 12 NCT di Quarna, intestato al **** Omissis ****, che non è stato oggetto di pignoramento.

La circostanza descritta al primo capoverso rende impossibile effettuare l'atto di aggiornamento catastale dell'immobile mediante redazione di Tipo Mappale in deroga e successiva presentazione delle planimetrie catastali aggiornate.

In allegato si propongono le planimetrie risultanti dai rilievi eseguiti, che dovrebbero costituire l'oggetto della variazione catastale, e la sovrapposizione del rilevato con la mappa di impianto.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma C.P.C. E' stato richiesto al Comune di Quarna Sopra il certificato di residenza dell'esecutato **** Omissis ****, dal quale risulta che lo stesso è attualmente residente in via Colla n. 13 in Comune di Quarna

PATTI

Per gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva risultano in essere i seguenti contratti di locazione regolarmente registrati;

- Immobile identificato al Fg 12, mappale 1346, sub. 4 e sub. 3 contratto di locazione fra **** Omissis ****, stipulato in data 15/03/2024, registrato telematicamente presso l'Ufficio del Registro di Padova il 14/04/2024 al **** Omissis ****, scadenza 14/03/2028;
- Immobile identificato al Fg 12, mappale 1346 sub.5 contratto di locazione fra **** Omissis ****, stipulato in data 15/03/2024, registrato telematicamente presso l'Ufficio del Registro di Padova il 14/04/2024 al **** Omissis ****, scadenza 14/03/2028.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato occupato dalle unità immobiliari oggetto del pignoramento, in generale, appare in buono stato di conservazione sia per quanto attiene gli elementi strutturali, che per quanto riguarda le finiture.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti esistenti, motivo per cui, non è possibile esprimersi su questo argomento.

Si precisa soltanto che al piano seminterrato è presente un locale tecnico in cui è collocata una caldaia a legno/misto gas, che non è dotato della necessaria porta REI di collegamento rispetto al limitrofo locale utilizzato come "autorimessa".

PARTI COMUNI

Il fabbricato, seppure suddiviso in due unità immobiliari, oltre l'autorimessa, è abitato, di fatto dai membri di un'unica famiglia; l'esame dell'elaborato planimetrico allegato consente di ricavare che l'unico bene comune ai due appartamenti ed all'autorimessa è il vano scale esistente a collegare i vari livelli del mappale 1346; nell'elaborato planimetrico si fa genericamente riferimento all'esistenza di un cortile che non è, però, identificato come bene comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non risultano servitù gravanti sul fabbricato oggetto della procedura esecutiva.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è un edificio articolato su tre principali livelli fuori terra, oltre uno interrato ed un sottotetto, ed è suddiviso in due unità immobiliari solo a livello catastale (non urbanistico), ha una forma ad "L", oltre un'appendice verso nord sovrastante l'autorimessa, esposizione del fronte principale a sud, ed è inserito all'interno di un lotto di pertinenza con andamento dolcemente digradante verso sud.

La struttura dell'edificio è lapidea per il corpo di fabbrica più vecchio posto a sud, in laterizio su telaio in cemento con maglia in travi e pilastri per la parte realizzata in ampliamento negli anni '60-'70 posta verso nord; la copertura è a padiglione con orditura lignea e manto di tegole marsigliesi.

Esternamente le facciate sono intonacate al civile ed appaiono prive di imbiancatura, i serramenti sono in legno con vetro camera per gli appartamenti, con antoni di sicurezza sempre in legno solo per i due appartamenti.

A livello distributivo il fabbricato è così composto; una cantina al piano interrato, due cantine, un locale tecnico, un disimpegno ed un locale ad uso "rimessa" al piano primo seminterrato (terreno per il Catasto), un appartamento, un locale non collegato ed un autorimessa con ingresso da via Colla al piano terreno (primo per il Catasto), un appartamento al piano primo (secondo per il catasto) collegato ad un locale sottotetto con scala interna. La distribuzione fra i vari livelli è assicurata da un vano scale comune posto nel corpo originario, con ingresso da sud dal ballatoio affacciato sul giardino.

Descrizione delle finiture dei vari piani.

CANTINA AL PIANO INTERRATO;

- pavimentazione in cemento liscio;
- serramenti legno a vetro semplice;
- pareti in parte intonacate al rustico in parte in pietra a vista;
- solaio di copertura a volterrane;
- impianto elettrico sottotraccia con punto luce centrale;
- impianto di riscaldamento non presente.

CANTINE, DISIMEGNO al Piano Seminterrato (terreno per il Catasto);

pareti divisorie nella parte vecchia dell'edificio in pietrame, in mattoni nella parte in ampliamento
pavimentazione in parte in vecchi marmettoni, in parte in battuto di cemento;
serramenti in legno senza antoni di sicurezza;
impianto di riscaldamento non presente;
impianto elettrico sottotraccia, in fase di rinnovamento e non completato.

AUTORIMESSA al Piano Seminterrato (terreno per il Catasto);

pareti perimetrali in cemento armato a vista, parete divisoria con locale caldaia in laterizio intonacato;
pavimentazione in battuto di cemento;;
serramento di ingresso metallico ad ante;
impianto di riscaldamento non presente;
impianto elettrico esterno con punto luce centrale;
porta di collegamento con l'adiacente locale caldaia metallica non a norma di legge.

LOCALE CALDAIA

- pavimentazione in cemento;
- muratura d'ambito in laterizio;
- porta di accesso dal disimpegno REI, porta di collegamento con l'autorimessa metallica non a norma;
- impianto di riscaldamento non presente;
- imianto elettrico esterno con illuminazione mediante lampade al neon.

APPARTAMENTO al piano terreno a livello strada (primo per il Catasto)

pareti d'ambito in pietrame nella parte vecchia, in laterizio nella parte in ampliamento, con intonacatura al civile e imbiancatura interna;
pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura con rivestimenti in ceramica a norma di legge nel bagno;
serramenti in legno con vetro camera, ed antoni esterni in legno;
bagno completo con doccia ad angolo;
impianto di riscaldamento a radiatori in metallo e caldaia a legna misto gas in locale tecnico comune;
impianto elettrico sottotraccia, illuminazione mediante punti luce centrali, privo di certificazione;
bagnetto di servizio collocato in posizione ammezzata sulla rampa di collegamento con il piano primo dotato di w.c. e lavabo;.

AUTORIMESSA al Piano tererreno a livello strada (primo per il Catasto)
pareti perimetrali laterizio intonacate;
pavimentazione in battuto di cemento;
serramento di ingresso in pvc di recente fattura di tipo sezionale elettrificato;
impianto di riscaldamento non presente;
impianto elettrico esterno con punto luce centrale;

APPARTAMENTO al piano primo (secondo per il Catasto);
pareti d'ambito in pietrame nella parte vecchia, in laterizio nella parte in ampliamento, con intonacatura al civile ed imbiancatura interna;
pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura per la zona giorno, in laminato effetto legno per la zona notte di recente fattura;
serramenti in legno con vetro camera ed antoni esterni in legno;
bagno completo con doccia in fase di ristrutturazione, con pavimenti e rivestimenti in gres;
impianto di riscaldamento a radiatori in metallo e caldaia a legna misto gas in locale tecnico comune;
impianto elettrico sottotraccia, illuminazione mediante punti luce centrali, privo di certificazione;

SOTTOTETTO non AGIBILE.

pareti che delimitano il locale in cartongesso;
pavimentazione in listoncini di legno, scala di accesso in legno e metallo;
piccola finestra da tetto in legno;
impianto di riscaldamento non presente;
impianto elettrico sottotraccia, illuminazione mediante punti luce a tetto.

Il lotto in cui il fabbricato è inserito è completamente recintato con muretti in cls con sovrastanti pannelli in rete metallica.

L'accesso carraio al lotto avviene sia direttamente nell'autorimessa al piano terreno (primo per il Catasto) da Via Colla, sia attraverso un viale di accesso da nord che serve l'autorimessa ubicata al piano seminterrato (terreno per il Catasto), che, però, sorge sul mappale 1064, non oggetto di pignoramento.

L'accesso pedonale avviene sia attraverso un portoncino posto nella parte realizzata in ampliamento su via Colla, che, sempre da via Colla, attraverso un cancello pedonale che dà accesso ad un ballatoio comune al piano terreno (primo per il Catasto).

L'area di pertinenza del fabbricato è un giardino con andamento quasi pianeggiante, sviluppato da nord verso sud; di esso, purtroppo, una grande parte sorge sul mappale 1058 che non è stato oggetto di pignoramento. Circondano le due unità immobiliari principali dei terrazzi posti a correre lungo i lati sud ed est con struttura lapidea e barriere metalliche di semplice fattura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/04/2024
- Scadenza contratto: 14/03/2028

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1972 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Giancarlo Bertoli##	07/08/1992	2220	17737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Verbania	29/09/1972	4492	3907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Verbania il 22/04/2011
Reg. gen. 4414 - Reg. part. 658
Quota: 1/1
Importo: € 1.530.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 850.000,00
Rogante: Notaio Forni Antonio
Data: 13/04/2011

N° repertorio: 100449

N° raccolta: 47934

- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Equitalia Nord S.p.a.
Iscritto a Verbania il 03/06/2016
Reg. gen. 5458 - Reg. part. 616
Quota: 1/1
Importo: € 961.246,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 480.623,00
- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Iscritto a Verbania il 30/10/2019
Reg. gen. 11708 - Reg. part. 1311
Quota: 1/1
Importo: € 206.031,82
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 103.015,91
- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Iscritto a Verbania il 23/02/2022
Reg. gen. 2121 - Reg. part. 209
Quota: 1/1
Importo: € 64.954,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 32.477,03
- **Ipoteca** derivante da addebito esecutivo Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma
Iscritto a Verbania il 12/07/2023
Reg. gen. 8707 - Reg. part. 743
Quota: 1/1
Importo: € 801.460,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.730,33

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 25/09/2024
Reg. gen. 10467 - Reg. part. 8676
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Gli immobili situati nel Comune di Quarna Sopra (VB), di cui al LOTTO 2, in base alla nota di variazione del 09-10-1986 in atti dal 14-04-1999, per FUSIONE, CLASSAMENTO, comprende mod.44 n.20-21/86 (n 19.1/1986), risultano generati dalla soppressione degli immobili riportati in NCEU al Foglio 12, mappali 1346, 1062, 678.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva sorge in un'area che la Planimetria di Piano del territorio Urbanizzato del Comune di Quarna Sopra, allegata alla Variante Parziale n. 3 ed approvata con Delibera del CC n. 25 del 25-06-2016, inquadra come zona "E", ovvero Area Agricola. La lettura dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alle zone agricole consente di ricavare che "Per gli Edifici Residenziali Esistenti nelle aree agricole già destinati a residenza valgono le norme relative alle aree di Tipo R2 di cui all'articolo 11". La consultazione del Piano Paesaggistico Regionale, consente, inoltre di ricavare che l'area su cui insiste il fabbricato oggetto della procedura ricade nella lettera "c" dell'art. 142 DLgs 42/04, ovvero nella fascia di rispetto dei fiumi di 150 metri. Dalle informazioni fornite dal funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Quarna Sopra, il richiamato vincolo è stato apposto nel 1985

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'accesso agli Atti amministrativi svolto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Quarna Sopra in data 28 novembre 2024, ha consentito alla scrivente di visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi;

- Nulla Osta n. 357 del 28-03-1961 relativo alla ristrutturazione degli attuali piani terreno e primo seminterrato;
 - Nulla Osta n. 1238 del 18-09-1963 per la costruzione di un tettuccio in plastica e la sistemazione di un gabinetto non meglio identificabili;
 - Nulle Osta n. 188 del 20-03-1970 per la costruzione di un muro di sostegno in cemento sui lati nord e di levante;
 - Licenza Edilizia n.8 del 26-08-1970 relativa a trasformazioni interne degli attuali piani terra e primo con parziale sopralzo del piano primo;
 - Autorizzazione Edilizia del 26-03-1985 relativa ad una serie di riparazioni, sostituzione di serramenti e rifacimento della pavimentazione del locale autorimessa e posa di cancello carraio;
 - Autorizzazione Edilizia n. 229/A del 23-04-1996 relativa alla pavimentazione della strada con autobloccanti,, oltre alla realizzazione dell'accesso al lotto da via Colla;
 - Autorizzazione Edilizia n. 265/A del 17-11-1998 per la posa di una canna fumaria esterna metallica;
 - Denuncia di Inizio Attività prot. 1347 del 11-10-2000 per la sostituzione del portone di accesso all'attuatorimessa sita al livello dell'attuale piano terra dell'edificio;
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 184 del 02-07-2011 relativa alla posa in opera di recinzione del lotto con rete metallica zincata, al ripristino della porzione di muratura in pietrame mista al piano primo seminterrato, ed al rifacimento dei balconi esistenti, nonché alla costruzione di un nuovo cancello carraio costituito da pilastri in pietra di sostegno e nuovo cancello in ferro battuto.
- Rispetto ai titoli edilizi sopra elencati, sono state rilevate una serie di difformità, risultano, inoltre, mancanti;
- laddove necessaria, la denuncia delle opere aventi rilevanza strutturale ed il relativo collaudo;
 - l'agibilità del fabbricato con le relative certificazioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile nello stato di fatto in cui si trova presenta una serie di abusi edilizi rispetto ai titoli abilitativi reperiti; le difformità rilevate sono le seguenti;

- 1)- diversa sagoma dell'edificio e della copertura;
- 2)- frazionamento dell'edificio in due unità immobiliari;
- 3)- formazione di un terrazzo al piano terreno (primo per il Catasto);
- 4)- formazione di un'autorimessa al piano primo seminterrato (terreno per il Catasto);
- 5)- chiusura di un porticato al piano primo seminterrato (terreno per il Catasto) per formazione di un locale caldaia;
- 6)- sostituzione della copertura a falda dell'autorimessa al piano terra con un terrazzo piano;
- 7)- ampliamento realizzato sulla copertura piana abusiva dell'autorimessa mediante realizzazione di un locale adibito a soggiorno, con copertura a falda e pareti perimetrali dotate di serramenti in legno e vetro;
- 8)- costruzione di una scala metallica che da accesso al locale soggiorno al piano primo (secondo per il Catasto);
- 9)- modifiche di facciata e inserimento di una canna fumaria metallica sul fronte est;
- 10)- diversa distribuzione degli spazi interni ai vari livelli dell'edificio.

L'ampliamento abusivo indicato al punto n. 7 non risulta sanabile e si dovrà prevedere la rimozione dei serramenti in legno esistenti e dell'impianto di riscaldamento in esso presente.

Le restanti difformità elencate potranno essere oggetto di richiesta di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 bis DPR 380/01 e potranno ottenere il rilascio di un Permesso di Costruire in sanatoria solo;

- ad esito positivo dell'iter di Accertamento della Compatibilità Paesaggistica in quanto l'edificio sorge in zona sottoposta a vincolo paesaggistico per Legge,

- alla dimostrazione di conformità alle norme igienico-sanitarie, di sicurezza degli impianti;

- alle verifiche inerenti le opere difformi aventi rilevanza strutturale.

Si precisa anche che il vincolo per Legge attualmente vigente, che corrisponde alla "lettera c, art. 142" D.Lgs. 42/04, per informazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Quarna Sopra è stato introdotto nel 1985.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto di procedere alla formazione di diversi lotti di vendita in quanto la procedura riguarda due differenti immobili situati in due differenti Comuni

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre

Capannone artigianale composto da fabbricato di superficie pari a circa 840 mq, ubicato in adiacenza ad altro capannone all'interno di un'area di pertinenza di circa mq. 770. Al piano terra del capannone di trovano un ampio locale adibito a magazzino, un locale ad uso falegnameria/torneria, una zona di ingresso, un corpo più basso, sito in adiacenza al fabbricato principale, dove sono situati il locale caldaia ed un piccolo ripostiglio. Attraverso una scala collocata nell'area di ingresso si accede all'area uffici, completamente vetrata, ubicata al piano primo, e composta da un ampio "open space" suddiviso in una zona riunioni, uno spazio archivio ed un ufficio, oltre il locale bagno con antibagno. Il capannone è circondato su tre lati da un'area di pertinenza asfaltata ed è recintato sui lati sud, est, nord ed ovest, fatta eccezione per la zona a nord-ovest posta in adiacenza con il mappale 1615 con cui è direttamente comunicante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1919, Sub. 2, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1919

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

Valore di stima del bene: € 326.137,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Omegna (VB) - via IV Novembre	931,82 mq	350,00 €/mq	€ 326.137,00	100,00%	€ 326.137,00
Valore di stima:					€ 326.137,00

Valore di stima: € 326.137,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 323.137,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Quarna Sopra (VB) - via Colla n. 13

Edificio composto da due unità immobiliari principali, oltre accessori, situato in fregio alla via Colla in Comune di Quarna Sopra. Dalla via Colla è possibile entrare attraverso un cancello pedonale sul ballatoio esterno comune al piano terreno (primo per il Catasto) che da' accesso alla scala interna di distribuzione ai vari livelli; sempre dalla via Colla si incontra un secondo ingresso che da' accesso al disimpegno per l'autorimessa sub. 3. L'ingresso carraio al lotto è possibile sia attraverso la serranda motorizzata che dalla via Colla immette nell'autorimessa al piano terreno (primo catastale), sia dal lato nord attraverso un viale che da' accesso alla "rimessa" situata al piano seminterrato (terreno per il Catasto). A livello distributivo si incontrano; al livello secondo seminterrato una vetusta cantina, al piano primo seminterrato (terreno per il Catasto) due locali cantina, il locale caldaia ed un locale ad uso rimessa; al piano terreno (primo per il Catasto) è ubicato un appartamento composto da soggiorno, cucina, camera e bagno, oltre una camera con accesso separato ed un'autorimessa con accesso diretto dalla via Colla; al piano primo (secondo per il catasto) si sviluppa un appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno, oltre un locale sottotetto direttamente collegato. Circonda il fabbricato sui tre lati nord, est e sud un ampio giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1346, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 1346, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 1346, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1346, Qualità Ente Urbano - Fg. 12, Part. 1062, Qualità Ente Urbano - Fg. 12, Part. 678, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 284.544,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Quarna Sopra (VB) - via Colla n. 13	299,52 mq	950,00 €/mq	€ 284.544,00	100,00%	€ 284.544,00
Valore di stima:					€ 284.544,00

Valore di stima: € 284.544,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	65000,00	€
Altro	5000,00	€

Valore finale di stima: € 214.544,00

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

Verbania, li 24/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rizzoli Maria Elena