



TRIBUNALE DI VERBANIA



Perizia del C.T.U. Arch. Buzio Tiziano, nella procedura 14/2024



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	13

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Procedura 14/2024.....	33



In data 11/11/2024, il sottoscritto Arch. Buzio Tiziano, con studio in Via Caduti per la Libertà, 16 - 28887 - Omegna (VB), email tiziano@studiotecnicobuzio.it;info@studiotecnicobuzio.it, PEC buzio.tiziano@archiworldpec.it, Tel. 3335703377, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1° (Coord. Geografiche: 45°56'20"N 8°33'51"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo (Coord. Geografiche: 45°56'20"N 8°33'51"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBCATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi.

Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, con parti di terzi proprietari, nato dalla lottizzazione di una vecchia costruzione artigianale.

Il PRGC vigente comprende la costruzione in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A.).

La porzione di immobile è individuata catastalmente al F. 50 Part. 110 Sub. 2 (legato con Part. 111 Sub. 1), [ex F. 15 Part. 66 Sub 7, legato con Part. 67 Sub. 3, prima dell'allineamento alla mappa terreni], ed è formata da :

- uffici : posti al piano terra del corpo di fabbrica prospiciente la via Alpi Giulie, della superficie lorda di circa 204 mq, costituiti da : zona ingresso e vano scala che porta all'alloggio residenziale posto al piano primo (bene n. 2 nella presente perizia), secondo ingresso, corridoi che disimpegnano cinque locali adibiti ad ufficio ed un bagno di servizio. Gli uffici affacciano su via Alle Alpi, con un marciapiede ed un piccolo giardino di proprietà recintati, con due accessi pedonali ed un accesso carraio al cortile posto sul lato;

- disimpegno : parte di costruzione ricavata tra gli uffici verso strada ed i magazzini sul retro. Il locale, di circa 90 mq, con altezza netta utile di 5,15 m, è dotato di un portone carraio in ferro, che affaccia sul cortile privato con cancello sulla strada della superficie di circa 225 mq. Nel locale è presente una scala ed un soppalco di circa 30 mq che forniscono l'accesso al piano primo dei retrostanti magazzini.

- retrostante capannone a due piani. Magazzino al piano terra, di circa 572 mq lordi, altezza di 2,40 metri, comprendente, al proprio interno, un locale caldaia, un bagno, alcuni locali separati da pareti leggere in cartongesso, ed un foro nel solaio attraverso cui passa una scala in ferro di accesso ed una restante parte libera per consentire la movimentazioni di carichi con muletto. La pavimentazione è parte in cemento e parte in piastrelle ceramiche.

Il piano primo, di circa 572 mq lordi complessivi, è costituito da un ampio locale adibito a magazzino con copertura a shed a vista ed altezza minima di 2.10 m e massima di 4.40, e da altri quattro locali, con medesima copertura e con controsoffittatura, con altezza netta utile interna di 2,70 m. A catasto, questi ultimi quattro locali sono indicati come archivio e magazzini, in realtà utilizzati ed allestiti come uffici, con impianto di riscaldamento ed aria condizionata. Finiture di questi locali: pareti divisorie in cartongesso, pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti intonacate al civile tinteggiate di colore bianco, controsoffittatura a quadri per uffici con lampade incassate con parti in plexiglass per consentire l'entrata dalle finestrate in ferro degli shed soprastanti. In ultimo, sono presenti un piccolo locale caldaia con accesso dal soppalco ed un servizio igienico composto da antibagno con lavandino e secondo locale con WC e doccia, ben pavimentato e rivestito fino a due metri con piastrelle ceramiche.

Questi magazzini sono il risultato della lottizzazione di un'unica costruzione artigianale originaria più grande, con le medesime caratteristiche costruttive. La porzione di immobile è stata soppalcata con Concessione Edilizia del 1995. La proprietà è completamente chiusa sui quattro lati: da una parte il disimpegno, descritto al punto precedente, che fornisce l'accesso ai magazzini al piano terra ed ai locali al piano primo, gli altri tre lati confinano con la restante parte dell'originaria costruzione artigianale-commerciale di proprietà di terzi. I magazzini sono quindi dotati di luce ed aria solo al piano primo tramite le finestrate a shed della copertura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

I locali indicati come archivio ed allestiti come uffici non presentano caratteristiche igienico sanitarie per l'utilizzo come uffici. L'isolamento termico è molto scarso, certamente inferiore ai limiti imposti dalla legge 10/91 e s.m.i. Volendo comunque non considerare soggetti i locali non sono rispettati i requisiti di aero - illuminazione direttamente dall'esterno. Per cui per tale utilizzo di dovrebbe provvedere ad una serie di interventi con finestrate apribili verso l'esterno a comando a distanza e/o impianti aerulici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono buone dotazioni parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi.

Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, facente parte di un'unica complesso industriale, oggi convertito a commerciale, direzionale e servizi.

Il PRGC vigente comprende la costruzione, in modo consono, in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A).

La porzione di immobile è individuata catastalmente, al F. 50 Part. 110 Sub 1 (ex F. 15, Part. 67 Sub 4 prima dell'allineamento alla mappa terreni), ed è formata da abitazione del custode, posta al piano primo. Al di sotto di essa, al piano terra, vi sono gli uffici, compresi nel bene n. 1, immobile commerciale direzionale più grande.

L'alloggio è posto in fregio alla via Alpi Giulie n. 20, ed ha una superficie di circa 118 mq, è dotato di ampi terrazzi (circa 100 mq) con tende retraibili, in parte compresi nella Part. 110 e in parte nella Part. 111.

L'accesso all'alloggio avviene tramite cancello pedonale su via Alpi Giulie, ed ingresso e vano scala in comune con il bene n. 1

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBCATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

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

La documentazione catastale, aggiornata dal Sottoscritto perito scrivente , risulta integrale , si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBCATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

La documentazione catastale, aggiornata dal Sottoscritto perito scrivente , risulta integrale , si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBCATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Confinanti in mappa Wegis foglio 50 : Part. 110 parte, 111 parte, 303, Via Alpi Giulie. Proprietari confinanti risultanti dalle visure catastali sono: **** Omissis **** alla Part. 303, **** Omissis **** alla Part. 110 parte e 111 parte.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Confinanti in mappa Wegis foglio 50 : Part. 110 parte, 111 parte, 303, Via Alpi Giulie. Proprietari confinanti risultanti dalle visure catastali sono: **** Omissis **** alla Part. 303, **** Omissis **** alla Part. 110 parte e 111 parte.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici piano terra	178,00 mq	204,00 mq	1	204,00 mq	3,00 m	Terra
Vano scala ingresso	14,00 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	3,00 m	Terra
Magazzino Piano Terra	534,00 mq	572,00 mq	0,2	114,40 mq	2,40 m	Terra
Magazzini archivi piano primo	534,00 mq	572,00 mq	0,30	171,60 mq	3,50 m	Primo
Disimpegno	88,00 mq	90,00 mq	0,4	36,00 mq	5,15 m	Terra
Scala e soppalco disimpegno	26,00 mq	30,00 mq	0,5	9,00 mq	2,30 m	primo
Cortile	225,00 mq	225,00 mq	0,07	15,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				559,75 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	559,75 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,90 m	Primo
Terrazza	190,00 mq	190,00 mq	0,20	38,00 mq	0,00 m	Primo
Vano scala ingresso	16,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO TE 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 25/06/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 66, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 11.475,67 Piano T-1 Graffato map. 67 sub. 3
Dal 25/06/1992 al 14/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 66, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 11.475,67 Piano T-1 Graffato map. 67 sub. 3
Dal 14/06/2000 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 66, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 11.475,67 Piano T-1 Graffato map. 67 sub. 3
Dal 29/09/2010 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 66, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 11.475,67

		Piano T-1 Graffato map. 67 sub. 3
Dal 09/11/2023 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 66, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 11.475,67 Piano T-1 Graffato map. 67 sub. 3
Dal 09/11/2023 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 66, Sub. 7 Categoria D8 Rendita € 11.475,67 Piano T-1 Graffato map. 67 sub. 3
Dal 04/06/2025 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 110, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 1.147.610,00 Piano T-1 Graffato Part. 111 Sub. 1

ESISTE LA CORRISPONDENZA DELLA TITOLARITA' CATASTALE CON QUELLA DELLA CONSERVATORIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 28/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 67, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,0 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 28/09/1994 al 14/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 67, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,0 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 14/06/2000 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 67, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 29/09/2010 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 67, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,0 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 29/09/2010 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 67, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,0 Rendita € 557,77 Piano 1

Dal 09/11/2023 al 30/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 67, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,0 Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 30/05/2025 al 03/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 50, Part. 110, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 162 mq Rendita € 557,77 Piano 1

TITOLARITA' CORRISPONDENTE AGLI ATTI DI CONSERVATORIA

ASTE GIUDIZIARIE
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	110	2		D8	0703			11476,1 €	T-1	Part. 111 Sub. 1

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non essendoci corrispondenza tra gli identificativi urbani e quelli terreni, come previsto per norma, si è provveduto all'allineamento degli identificativi presentando la pratica catastale urbana (modello docfa). Inoltre è stata aggiornata la mappa Wegis, mediante presentazione di tipo mappale per errata rappresentazione digitale, per la correzione della sagoma del fabbricato verso strada, così da far collimare alla realtà la rappresentazione (erano presenti ancora vecchi refusi non aggiornati man mano che si aggiornavano le planimetrie urbane).

I dati così aggiornati hanno la seguente corrispondenza con i precedenti :

- F.50 P.110 Sub.2 legato con il F.50 P.111 Sub.1 corrisponde all'ex F.15 P.67 Sub.3 legato con il F. 15 P. 66 Sub. 7

Si attesta la conformità catastale a seguito delle variazioni introdotte.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	110	1		A2	1	6,0	134 mq	557,77 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non essendoci corrispondenza tra gli identificativi urbani e quelli terreni, come previsto per norma, si è provveduto all'allineamento degli identificativi presentando la pratica catastale urbana (modello docfa). Inoltre è stata aggiornata la mappa Wegis, mediante presentazione di tipo mappale per errata rappresentazione digitale, per la correzione della sagoma del fabbricato verso strada, così da far collimare alla realtà la rappresentazione (erano presenti ancora vecchi refusi non aggiornati man mano che si aggiornavano le planimetrie urbane).

I dati così aggiornati hanno la seguente corrispondenza con i precedenti :

- F.50 P.110 Sub.1 corrisponde all'ex F.15 P.67 Sub.4

Si attesta la conformità catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Sono stati verificati gli atti di passaggio dell'u.i.u. e attestato l'inalterazione delle consistenze nell'ultimo ventennio

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Sono stati verificati gli atti di passaggio dell'u.i.u. e attestato l'inalterazione delle consistenze nell'ultimo ventennio

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

L'immobile al momento della redazione della presente perizia è occupato senza titolo, e sarà liberato entro il 30.06.2025 per accordo scritto con il curatore avv. Ricardo Sappa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

L'immobile al momento della redazione della presente perizia è occupato senza titolo, e sarà liberato entro il 30.06.2025 per accordo scritto con il curatore avv. Ricardo Sappa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Uffici piano terra fronte strada : strutture non denotano problemi, impianti in condizioni di conservazione buone, finiture interne ed esterne recenti e ben conservate, infissi esterni ed interni in buono stato, si riscontrano solo alcune macchie di risalita capillare alla base dei muri portanti (es. zona ingresso), di facile riparazione. Servizi igienici in ordine. Si riscontrano alcune macchie in corrispondenza del vano scala che porta all'appartamento al primo piano (bene n. 2).

Magazzini sul retro piano terra e primo e zona di collegamento : le strutture non denotano lesioni e/o crepe, durante il sopralluogo non si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua piovana se non alcune, probabilmente di vecchia data, in corrispondenza degli shed al piano primo, per i quali si dovrà curare periodicamente la pulizia dei canali degli impluvi. Il manto di copertura in tegole piane in laterizio tipo "marsigliesi" e le lattonerie denotano interventi relativamente recenti di sostituzione e manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

L'appartamento, realizzato con Concessione Edilizia n. 43/93, è risultato dalla sopraelevazione della costruzione esistente. Con finiture medie, risalenti all'epoca di costruzione, abitato fin in tempi recenti, non presenta cedimenti o crepe dovute ad assestamenti. L'alloggio è in buone condizione d'uso. Il tetto di copertura con struttura a vista in legno lamellare, non presenta infiltrazioni (il manto di copertura è del 2012-2013, realizzato con la CILA ex art. 6 DPR 380/01 , Prot. n. 0039623 del 12.10.2012), i serramenti sono recenti, non denotano deterioramenti. Non si evidenziano macchie di umidità tranne una macchia di muffa al di sopra della porta finestra della cucina, probabilmente dovuta a condense.

Sulla scala di accesso si evidenziano macchie da infiltrazioni d'acqua in corrispondenza della parete e della copertura confinante verso nord-ovest.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Cancello pedonale, vialetto e giardino, vano ingresso con scala di accesso all'appartamento al piano primo, bene n. 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Cancello pedonale, vialetto e giardino, vano ingresso con scala di accesso all'appartamento al piano primo, bene n. 1 (uffici al piano terra).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Non risultano gravami sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Non risultano gravami sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Il bene n. 1 si compone di tre distinte costruzioni con caratteristiche diverse tra di loro realizzate in aderenza :

- zona uffici piano terra fronte strada;
- zona disimpegno con soppalco e scala;
- magazzini ed archivi piano terra.

- Zona uffici piano terra fronte strada.

Fondazioni : continue in corrispondenza dei setti murari perimetrali e fondazioni puntuali in c.a. in corrispondenza dei pilastri centrali;

Esposizione facciata in fregio alla Via Alpi Giulie: Sud-Ovest;

Altezza interna utile: 3.00 metri al controsoffitto, altezza utile all'intradosso del solaio strutturale 5.00 m;

Strutture verticali: murature perimetrali continue portanti massicce probabilmente a struttura mista (laterizio e pietrame), pilastri interni e travi solaio in c.a., non si segnalano crepe o cedimenti;

Solai: in latero cemento con ferri ad armatura parallela, non si segnalano cedimenti per quanto desumibile dall'estradosso del solaio, essendo controsoffittato all'intradosso;

Copertura: in parte solaio piano impermeabilizzato con piano di calpestio agibile adibito a terrazza dell'appartamento rivestito in piastrelle ceramiche, di recente fattura e in buono stato di conservazione; in parte al di sopra vi è l'appartamento, il bene n. 2 nella presente relazione;

Rivestimenti pareti esterne ed interne: intonaco al civile e tinteggiatura, con buono stato di conservazione con qualche traccia di umidità di risalita capillare verso l'interno dei locali ai piedi dei muri perimetrali in muratura continua;

Pavimentazione interne e rivestimenti: piastrelle ceramiche, con rivestimento pareti fino a due metri nei bagni;

Infissi esterni: in profilati alluminio, di colore nero, con vetri stratificati, con apertura ad anta, in buon stato di conservazione, con coefficienti termici di isolamento non più attuali;
Infissi interni: porte laccate di color grigio scuro e maniglie nere, di fattura moderna ed attuali;
Soffitto: controsoffitto con struttura a vista a riquadri e luci incassate;
Scala di accesso al piano primo: in c.a. e pedate rivestite in sasso;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia di tipo corrente con interruttore differenziale a 220 V, recente caldaia a gas metano a condensazione, con impianto sottotraccia con radiatori in acciaio, in comune con zona archivi, posti sul retro, al primo piano, impianto di allarme.
Terreno esclusivo: cortile pertinenziale asfaltato con cancello di ingresso carraio con movimentazione elettrica
Posto auto: all'interno del cortile
Dotazioni comuni : giardino e marciapiede esterno di ingresso con due cancelli pedonali, scala in comune con appartamento del custode al primo piano (bene n. 2).

- Zona disimpegno con soppalco e scala :

Fondazioni : la struttura è stata ricavata appoggiando sulle due strutture laterali preesistenti : la costruzione degli uffici e quella dei magazzini; ;

Esposizione: il fabbricato è intercluso su tre lati, zona uffici a sud-ovest, proprietà di terzi a nord-ovest e magazzini a nord-est. Il quarto lato affaccia su cortile di proprietà orientato ad est, chiuso verso strada da cancellata in ferro. La chiusura della facciata è costituita da un portone scorrevole in ferro che consente l'accesso carraio a tutti i magazzini retrostanti. Il cortile di proprietà, è dotato di cancello in ferro di chiusura verso strada;

Altezza interna utile: - il disimpegno ha un'altezza utile netta interna di 5.15 m, con una parte soppalcata, della superficie di circa 30 mq, con altezza di 2.46 m al piano terra e 2.33 al piano soppalco;

Strutture verticali: il solaio piano in c.a. in tegole cavi prefabbricati, poggia sulle strutture portanti laterali della palazzina uffici e dei magazzini , costituite da murature continue pe pilastri in c.a. Non si segnalano crepe o cedimenti;

Solai: soletta prefabbricata in lastre piane in c.a., risalente agli anni Novanta, la parte è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 449/95, non sono visibili cedimenti e crepe;

Copertura: al di sopra della soletta piana, strato di impermeabilizzazione e piastrelloni cementizi in granigliato, di recente fattura e in buono stato di conservazione, adibita a terrazza dell'appartamento;

Rivestimenti pareti esterne ed interne: rivestimenti interni delle pareti in intonaco al civile e tinteggiatura;

Pavimentazione interne e rivestimenti: al piano terra pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale con strato indurito con polvere di quarzo con alcune zone deteriorate, al piano soppalco in piastrelle ceramiche;

Infissi esterni: portone in ferro scorrevole non coibentato con vetri semplici;

Soffitto: piano terra : soletta in lastre pian prefabbricate c.a. a vista tinteggiata di colore bianco;

Scala di accesso al piano primo: struttura è in acciaio a vista con pedate in sasso;

Impianto elettrico : a vista di tipo industriale, questa zona non è riscaldata;

Terreno esclusivo: cortile pertinenziale asfaltato con cancello di ingresso carraio con movimentazione elettrica

- Magazzini ed archivi piano terra e primo :

Fondazioni : fondazioni puntuali in c.a. in corrispondenza dei pilastri ;

Esposizione: il fabbricato è intercluso su tutti i lati;

Altezza interna utile: i magazzini al piano terra hanno una altezza utile netta interna di 2.40 m. I locali al piano primo, indicati nella planimetria urbana come archivi, hanno una controsoffittatura ad altezza di 2.70 m, mentre, in quella adibita a magazzini, l'altezza è quella della copertura a shed a vista ha una altezza minima di 2.10 m e massima di 4.43 m.;

Strutture verticali: struttura portante originaria del capannone in pilastri in c.a. per i quali non si segnalano

crepe o cedimenti;

Solai: solette prefabbricate piane in lastre in c.a., realizzate con Concessione Edilizia n. 449/95, non sono visibili cedimenti e crepe;

Copertura: struttura a shed, formata da solette inclinate in c.a., con manto di copertura in tegole piane ceramiche rosse tipo "marsigliese", vetrate inclinate a vetro semplice con profilati in ferro. Tranne per qualche piccola parte in corrispondenza dell'impluvio di tetto posto sul confine est con altra parte di capannone di terzi proprietari, non si sono riscontrate macchie di umidità da infiltrazione durante il sopralluogo;

Rivestimenti pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono delle divisorie dal resto del capannone di proprietà di terzi proprietari. Internamente i rivestimenti sono costituiti, in tutte e due i piani, da intonaco al civile e tinteggiatura; le pareti divisorie al piano terra e piano primo sono state realizzate in cartongesso;

Pavimentazione interne e rivestimenti: al piano terra pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale con strato indurito con polvere di quarzo e qualche parte residuale in piastrelline ceramiche di colore rosso, l'originario pavimento della struttura artigianale, al piano primo pavimentazioni in piastrelle ceramiche. I bagni hanno rivestimento alle pareti in piastrelle ceramiche fino a due metri di altezza. Durante il sopralluogo non si sono notati deterioramenti;

Infissi esterni: vetrate inclinate in corrispondenza degli shed di copertura in profilati in ferro con vetri stratificati, coefficienti termici di isolamento non più attuali, in buon stato di conservazione;

Infissi interni: porte tra i locali in laminato laccate di colore bianco, zona ingresso con serramenti in profilati di alluminio di colore nero e vetro, di fattura moderna ed attuali;

Soffitto: piano terra : soletta in c.a. a vista tinteggiata di colore bianco; piano primo : nella zona indicata come archivio, controsoffitto sospeso con struttura in alluminio a riquadri, con illuminazione integrata, zone trasparenti per consentire l'ingresso della luce dalla vetrate degli shed. Nella zona a magazzino del primo piano le solette inclinate a degli shed e delle vetrate. Stato di conservazione buono;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: piano terra : impianti elettrici di tipo industriale con canaline a vista, di tipo corrente, con interruttore differenziale a 220 V; piano primo : impianto elettrico sottotraccia di tipo corrente con interruttore differenziale a 220 V. I locali al piano primo individuati come archivio, i bagni, sono riscaldati mediante ventilconvettori, collegati a caldaia a gas metano a condensazione posta al piano terra, recentemente sostituita. Nei tre locali locali al piano primo nelle planimetrie urbane individuati come archivi ma utilizzati come ufficio, è presente impianto di condizionamento con split a muro ed unità esterna. Il sistema di controsoffitto a pannelli quadrati poggianti su struttura sospesa in alluminio non è dotata di strato isolante.

Completa la proprietà il terreno esclusivo: cortile pertinenziale asfaltato con cancello di ingresso carraio con movimentazione elettrica

Posto auto: all'interno del cortile

Dotazioni comuni : giardino e marciapiede esterno di ingresso con due cancelli pedonali, scala in comune con appartamento del custode al primo piano (bene n. 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Il bene n. 2 si compone di un alloggio posto al piano primo del fabbricato in fregio a via Alpi Giulie :

Fondazioni : la palazzina costituita da PT (bene 1) e piano primo, poggia su fondazioni continue in corrispondenza dei setti murari perimetrali e fondazioni puntuali in c.a. in corrispondenza dei pilastri centrali;

Esposizione facciata : l'alloggio presenta tutte le facciate libere : in fregio alla Via Alpi Giulie la facciata sud Sud-Ovest e le altre tre su terrazze piane calpestabili di proprietà;

Altezza interna utile: 2.90 metri all'intradosso dell'assito;

Strutture verticali: murature perimetrali continue portanti massicce probabilmente a struttura mista (laterizio e pietrame), pilastri interni e travi solaio in c.a., non si segnalano crepe o cedimenti;

Solai: in latero cemento con ferri ad armatura parallela, non si segnalano cedimenti per quanto desumibile dall'estradosso del solaio, essendo controsoffittato all'intradosso;

Copertura: struttura in travi lamellari e travetti lignei, e sovrastante strato coibente e manto di copertura in

lastre in alluminio anodizzato sub orizzontali (il manto di copertura è stato sostituito con CILA ex art. 6 DPR 380/01, Prot. n. 0039623 del 12.10.2012);

Rivestimenti pareti esterne ed interne: intonaco al civile e tinteggiatura, buono stato di conservazione, non vi sono tracce di umidità;

Pavimentazione interne e rivestimenti: piastrelle ceramiche, con rivestimento pareti fino a due metri nei bagni;

Infissi esterni: in profilati alluminio, di colore nero, con vetri stratificati 4+4, con apertura ad anta, in buon stato di conservazione, con coefficienti termici di isolamento non più attuali;

Infissi interni: porte laccate di color bianco e maniglie color ottone, di fattura moderna ed attuali;

Soffitto: struttura lignea travi in legno lamellare, travetti ed assito;

Scala di accesso al piano primo: in c.a. e pedate rivestite in sasso;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia di tipo corrente con interruttore differenziale a 220 V, caldaia a gas metano a condensazione, con impianto sottotraccia con radiatori in alluminio.

Dotazioni in comune : ingresso e scala in comune di cui al bene n.1 al P.T.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento della redazione della presente perizia è occupato senza titolo, e sarà liberato entro il 30.06.2025 per accordo scritto con il curatore avv. Ricardo Sappa. Non risultano altri gravami.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento della redazione della presente perizia è occupato senza titolo, e sarà liberato entro il 30.06.2025 per accordo scritto con il curatore avv. Ricardo Sappa. Non risultano altri gravami.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 14/06/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		LANTERI RAFFAELE	20/12/1990	219772		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/06/2000 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TERRAGNI MAURIZIO	14/06/2000	13627		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 29/09/2010 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		SCALABRINI STEFANIA	29/09/2010	16823		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 29/09/2010 al 09/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		SCALABRINI STEFANIA	29/09/2010	16825		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2023 al 12/11/2024	**** Omissis ****	TRASFERIMENTO SEDE LEGALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCALABRINI STEFANIA	09/11/2023	27609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 14/06/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LANTERI RAFFAELE	20/12/1990	219772	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2000 al 29/09/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TERRAGNI MAURIZIO	14/06/2000	13627	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2010 al 09/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCALABRINI STEFANIA	29/09/2010	16825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/09/2010 al 09/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCALABRINI STEFANIA	29/09/2010	16823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 09/11/2023 al 12/11/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCALABRINI STEFANIA	09/11/2023	27609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Oneri di cancellazione

A seguito delle visure effettuate in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania il 27.03.2025, non risultano ipoteche e pignoramenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Oneri di cancellazione

A seguito delle visure effettuate in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania il 27.03.2025, non risultano ipoteche e pignoramenti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

Consultato il portale GIS del PRGC vigente del Comune di Verbania, si allegano copia delle interrogazioni urbanistiche, la proprietà, compresa nelle Particelle 110 e 111 - comprendenti altri subalterni di proprietà di terzi - hanno la seguente descrizione urbanistica :

Cartografia catastale : Terreni, VERBANIA Foglio 50 Num. 110, Sup. catastale mq. 1390

Fabbricati : Foglio 50 Num. 110;

Strumenti urbanistici : P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata;

Destinazioni urbanistiche : TERZIARIA - Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis - Art.22bis;

Vincoli : LIM_Z_ALLARG - limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6) - Art.50;

Classi : I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R.n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45;

Cartografia catastale: Terreni, VERBANIA Foglio 50 Num. 111, Sup. catastale mq. 3115;

Fabbricati: Foglio 50 Num. 111;

Strumenti urbanistici: P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata;

Destinazioni urbanistiche: TERZIARIA - Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis - Art.22bis;

Vincoli: LIM_Z_ALLARG - limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6) - Art.50;

Classi: I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

Consultato il portale GIS del PRGC vigente del Comune di Verbania, si allegano copia delle interrogazioni urbanistiche, la proprietà, compresa nelle Particelle 110 - comprendente altri subalterni di proprietà di terzi - hanno la seguente descrizione urbanistica :

Cartografia catastale : Terreni, VERBANIA Foglio 50 Num. 110, Sup. catastale mq. 1390

Fabbricati : Foglio 50 Num. 110;

Strumenti urbanistici : P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata;

Destinazioni urbanistiche : TERZIARIA - Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis - Art.22bis;

Vincoli : LIM_Z_ALLARG - limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6) - Art.50;

Classi : I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R.n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

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 risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti Edilizi, avvenuto in data 05.05.2025, presso l'archivio del Comune di Verbania, si sono potuti reperire i seguenti atti :

- Licenza Edilizia, Nulla Osta per Esecuzione lavori Edili , pratica n. 03643 del 07.11.1969, intestata a **** Omissis **** in nome della **** Omissis **** di Intra per la "apertura di cancello carraio e muretto con rete all'interno alla proprietà";

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 219/90, Prot. 12147/86 del 18.07.1990, Sanatoria di Opere Edilizie Abusive ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985, per "modifiche alla distribuzione interna e alle aperture di capannone industriale, formazione di accesso carraio, di n. 3 tettoie e di n. 2 servizi igienici", su richiesta del sig.

**** Omissis ****, propr. al Foglio 50 part. 110-111;

- Concessione Edilizia, prot. del 13.02.91, n. 248/91 del 28.05.1991 per "eseguire la ristrutturazione del fabbricato con cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale sito in via Alpi Giulie n. 20 - Verbania Intra fg. 50 mapp. 110/11, su richiesta del signor **** Omissis ****. Agibilità con cambio di destinazione a commerciale rilasciata dal sindaco il 30.09.1992 su richiesta del signor **** Omissis ****;

- Autorizzazione prot. 019646 UT 2678 del 07.10.1991 per la posa di insegne su richiesta del signor **** Omissis ****;

Mancante, seppur presente negli elenchi delle Pratiche Edilizie dell'Archivio Comunale, così denominata :

- Concessione 43/93 (con cui è stata sopraelevata la palazzina degli uffici per la realizzazione dell'appartamento (bene n. 2), essendo stata presentata la planimetria urbana aggiornata il 28.10.1994 (Catasto presentato il 28.10.1994);

Mancante seppur presente negli elenchi delle Pratiche Edilizie dell'Archivio Comunale :

- Concessione Edilizia n. 449/95 del 22.11.1995, presentata dal sig. **** Omissis ****, titolare dell'omonima ditta, per la "ristrutturazione di fabbricato produttivo" per opere finalizzate a : "formazione locali ad uso deposito al piano terra e con la posa di un nuovo solaio, la realizzazione degli uffici e magazzini annessi all'attività al piano ammezzato";

- DIA Prot. 5864 del 12.02.2001 per "Conservazione opere iniziate in assenza di DIA, richiedente **** Omissis **** utilizzatore **** Omissis ****, in prosecuzione e variante per lavori interni in della Concessione Edilizia n. 449/95 del 22.11.1995, per "opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non arrechino pregiudizi alla statica dell'immobile", in aree non vincolate per ai sensi di legge. Dichiarazione di fine lavori e collaudo a firma dell'arch. **** Omissis **** prot. 9259 del 08.03.2001. (Catasto presentato 06.03.2001);

- CILA ex art. 6 DPR 380/01 , Prot. n. 0039623 del 12.10.2012, richiedente per la ditta **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****, foglio 50 part. 110, per lavori di Manutenzione Straordinaria : "sostituzione del manto di copertura in lamiera verniciata e della lattoneria, senza modificare i materiali e le quote esistenti - opere a seguito dell'evento meteorologico del 25.08.2012;

Riscontrato, come sopra, che sono mancanti fisicamente gli incartamenti relativi a due importanti atti edilizi nell'archivio Comunale, riguardanti la Concessione Edilizia per la sopraelevazione per la realizzazione dell'alloggio e la ristrutturazione del fabbricato commerciale, dopo alcune ricerche, il sottoscritto è riuscito a reperire copia di tale documentazione presso il geom. **** Omissis **** professionista che seguiva la ditta **** Omissis ****. La documentazione pervenuta è la copia della seguente documentazione :

- Concessione Edilizia 43/93 del 28.01.1993 (con cui è stata sopraelevata la palazzina degli uffici per la realizzazione dell'appartamento (bene n. 2),

- Concessione Edilizia 43/93 in variante del 26.09.1993 variante riguardante l'alloggio (bene n. 2),

- Concessione Edilizia n. 449/95 del 22.11.1995, presentata dal sig. **** Omissis ****, titolare dell'omonima ditta, per la "ristrutturazione di fabbricato produttivo" per opere finalizzate a : "formazione locali ad uso deposito al piano terra e con la posa di un nuovo solaio, la realizzazione degli uffici e magazzini annessi all'attività al piano ammezzato"

Allegata la copia fotografica della documentazione urbanistica reperita sopra elencata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra la documentazione edilizia presentata per il fabbricato risultano non regolari le seguenti parti (si faccia riferimento principalmente alle planimetrie catastali allegata ed agli estratti grafici della DIA Prot. 5864 del 12.02.2001) :

- Cannello scorrevole in ferro e vetro scorrevole di chiusura del disimpegno verso il cortile interno;
- recinzione e due cancelli pedonali in corrispondenza del marciapiede privato e del giardinetto in fregio alla strada;
- pareti divisorie interne in cartongesso e scala in ferro poste al piano terra dei magazzini sul retro;
- modifica delle divisorie interne in cartongesso di ripartizione tra uno dei locali archivio e magazzini al piano primo dei magazzini sul retro e scala interna di accesso già segnalata al punto precedente;
- piccole modifiche delle divisorie interne degli uffici al piano terra (per gli uffici si faccia il confronto tra la planimetria catastale e la riferimento alla Concessione Edilizia 248/91)

A parere del sottoscritto scrivente, le opere abusivamente realizzate sopra evidenziate sono sanabili mediante presentazione di domanda pratica edilizia in sanatoria, da presentare insieme a quella per il bene n. 2, con un costo di circa 7.000,00 euro, comprensivo di onorari, sanzioni, diritti e costi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

L'immobile 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.

A seguito dell'accesso agli atti Edilizi, avvenuto in data 05.05.2025, presso l'archivio del Comune di Verbania, si sono potuti reperire i seguenti atti :

- Licenza Edilizia, Nulla Osta per Esecuzione lavori Edili , pratica n. 03643 del 07.11.1969, intestata a **** Omissis **** in nome della **** Omissis **** di Intra per la "apertura di cancello carraio e muretto con rete all'interno alla proprietà";
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 219/90, Prot. 12147/86 del 18.07.1990, Sanatoria di Opere Edilizie Abusive ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985, per "modifiche alla distribuzione interna e alle aperture di capannone industriale, formazione di accesso carraio, di n. 3 tettoie e di n. 2 servizi igienici", su richiesta del sig. **** Omissis **** , propr. al Foglio 50 part. 110-111;
- Concessione Edilizia, prot. del 13.02.91, n. 248/91 del 28.05.1991 per "eseguire la ristrutturazione del fabbricato con cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale sito in via Alpi Giulie n. 20 - Verbania Intra fg. 50 mapp. 110/11, su richiesta del signor **** Omissis ****. Agibilità con cambio di destinazione a commerciale rilasciata dal sindaco il 30.09.1992 su richiesta del signor **** Omissis ****;
- Autorizzazione prot. 019646 UT 2678 del 07.10.1991 per la posa di insegne su richiesta del signor ****

Omissis ****;

Mancante, seppur negli elenchi delle Pratiche Edilizie dell'Archivio Comunale, così denominata :

- Concessione 43/93 (con cui è stata sopraelevata la palazzina degli uffici per la realizzazione dell'appartamento (bene n. 2), essendo stata presentata la planimetria urbana aggiornata il 28.10.1994 (Catasto presentato il 28.10.1994);

Mancante seppur negli elenchi delle Pratiche Edilizie dell'Archivio Comunale :

- Concessione Edilizia n. 449/95 del 22.11.1995, presentata dal sig. **** Omissis ****, titolare dell'omonima ditta#, per la "ristrutturazione di fabbricato produttivo" per opere finalizzate a : "formazione locali ad uso deposito al piano terra e con la posa di un nuovo solaio, la realizzazione degli uffici e magazzini annessi all'attività al piano ammezzato";

- DIA Prot. 5864 del 12.02.2001 per "Conservazione opere iniziate in assenza di DIA, richiedente **** Omissis **** utilizzatore **** Omissis ****, in prosecuzione e variante per lavori interni in della Concessione Edilizia n. 449/95 del 22.11.1995, per "opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non arrechino pregiudizi alla statica dell'immobile", in aree non vincolate per ai sensi di legge. Dichiarazione di fine lavori e collaudo a firma dell'arch. **** Omissis **** prot. 9259 del 08.03.2001. (Catasto presentato 06.03.2001);

- CILA ex art. 6 DPR 380/01 , Prot. n. 0039623 del 12.10.2012, richiedente per la ditta **** Omissis **** il sig. **** Omissis ****, foglio 50 part. 110, per lavori di Manutenzione Straordinaria : "sostituzione del manto di copertura in lamiera verniciata e della lattoneria, senza modificare i materiali e le quote esistenti - opere a seguito dell'evento meteorologico del 25.08.2012;

Riscontrato, come sopra, che sono mancanti fisicamente gli incartamenti relativi a due importanti atti edilizi nell'archivio Comunale, riguardanti la Concessione Edilizia per la sopraelevazione per la realizzazione dell'alloggio e la ristrutturazione del fabbricato commerciale, dopo alcune ricerche, il sottoscritto è riuscito a reperire copia di parte di tale documentazione presso il geom. **** Omissis **** professionista che seguiva la ditta **** Omissis ****. La documentazione pervenuta è la copia della seguente documentazione :

- Concessione Edilizia 43/93 del 28.01.1993 (con cui è stata sopraelevata la palazzina degli uffici per la realizzazione dell'appartamento (bene n. 2),

- Concessione Edilizia 43/93 in variante del 26.09.1993 variante riguardante l'alloggio (bene n. 2),

- Concessione Edilizia n. 449/95 del 22.11.1995, presentata dal sig. **** Omissis ****, titolare dell'omonima ditta, per la "ristrutturazione di fabbricato produttivo" per opere finalizzate a : "formazione locali ad uso deposito al piano terra e con la posa di un nuovo solaio, la realizzazione degli uffici e magazzini annessi all'attività al piano ammezzato"

Allegata la copia fotografica della documentazione urbanistica reperita sopra elencata.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra la documentazione edilizia presentata per il fabbricato risultano non regolari le seguenti parti (si faccia riferimento principalmente alle planimetrie catastali allegati ed agli estratti grafici della Concessione Edilizia 43/93 e sua variante, ed alla CILA ex art. 6 DPR 380/01) non si ravvisa la presenza di parti abusive se non per quanto riguarda quelle parti in comune al piano terra già evidenziate per il (bene 1):

- recinzione e due cancelli pedonali in corrispondenza del marciapiede privato e del giardinetto in fregio alla strada;

A parere del sottoscritto scrivente, le opere abusivamente realizzate sopra evidenziate sono sanabili mediante presentazione di domanda pratica edilizia in sanatoria, da presentare insieme a quella per il bene n. 1, con un costo di circa 7.000,00 euro, comprensivo onorari, sanzioni, diritti e costi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE N. 20, PIANO T E 1°

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

Non risulta costituito alcun condominio, ne si è avuta menzione di spese condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERBANIA (VB) - VIA ALPI GIULIE, N. 20, PIANO PRIMO

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

Non risulta costituito alcun condominio, ne si è avuta menzione di spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico. Ai fini della valorizzazione dei beni non si ritiene utile scindere l'alloggio del custode dal resto dei magazzini ed uffici.

La vendita è soggetta ad I.V.A.

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°
La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi. Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, con parti di terzi proprietari, nato dalla lottizzazione di una vecchia costruzione artigianale. Il PRGC vigente comprende la costruzione in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A). La porzione di immobile è individuata catastalmente al F. 50 Part. 110 Sub. 2 (legato con Part. 111 Sub. 1), [ex F. 15 Part. 66 Sub 7, legato con Part. 67 Sub. 3, prima dell'allineamento alla mappa terreni], ed è formata da :
 - uffici : posti al piano terra del corpo di fabbrica prospiciente la via Alpi Giulie, della superficie lorda di circa 204 mq, costituiti da : zona ingresso e vano scala che porta all'alloggio residenziale posto al piano primo (bene n. 2 nella presente perizia), secondo ingresso, corridoi che disimpegnano cinque locali adibiti ad ufficio ed un bagno di servizio. Gli uffici affacciano su via Alle Alpi, con un marciapiede ed un piccolo giardino di proprietà recintati, con due accessi pedonali ed un accesso carraio al cortile posto sul lato;
 - disimpegno : parte di costruzione ricavata tra gli uffici verso strada ed i magazzini sul retro. Il locale, di circa 90 mq, con altezza netta utile di 5,15 m, è dotato di un portone carraio in ferro, che affaccia sul cortile privato con cancello sulla strada della superficie di circa 225 mq. Nel locale è presente una scala ed un soppalco di circa 30 mq che forniscono l'accesso al piano primo dei retrostanti magazzini.
 - retrostante capannone a due piani. Magazzino al piano terra, di circa 572 mq lordi, altezza di 2,40 metri, comprendente, al proprio interno, un locale caldaia, un bagno, alcuni locali separati da pareti leggere in cartongesso, ed un foro nel solaio attraverso cui passa una scala in ferro di accesso ed una restante parte libera per consentire la movimentazioni di carichi con muletto. La pavimentazione è parte in cemento e parte in piastrelle ceramiche. Il piano primo, di circa 572 mq lordi complessivi, è costituito da un ampio locale adibito a magazzino con copertura a shed a vista ed altezza minima di 2.10 m e massima di 4.40, e da altri quattro locali, con medesima copertura e con controsoffittatura, con altezza netta utile interna di 2,70 m. A catasto, questi ultimi quattro locali sono indicati come archivio e magazzini, in realtà utilizzati ed allestiti come uffici, con impianto di riscaldamento ed aria condizionata. Finiture di questi locali: pareti divisorie in cartongesso, pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti intonacate al civile tinteggiate di colore bianco, controsoffittatura a quadri per uffici con lampade incassate con parti in plexiglass per consentire l'entrata dalle finestrate in ferro degli shed soprastanti. In ultimo, sono presenti un piccolo locale caldaia con accesso dal soppalco ed un servizio igienico composto da antibagno con lavandino e secondo locale con WC e doccia, ben pavimentato e rivestito fino a due metri con piastrelle ceramiche. Questi magazzini sono il risultato della lottizzazione di un'unica costruzione artigianale originaria più grande, con le medesime caratteristiche costruttive. La porzione di immobile è stata soppalcata con Concessione Edilizia del 1995. La proprietà è completamente chiusa sui quattro lati: da una parte il disimpegno, descritto al punto precedente, che fornisce l'accesso ai magazzini al piano terra ed ai locali al piano primo, gli altri tre lati confinano con la restante parte dell'originaria costruzione artigianale-commerciale di proprietà di terzi. I magazzini sono quindi dotati di luce ed aria solo al piano primo tramite le finestrate a shed della copertura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 110, Sub. 2, Categoria D8, Graffato Part. 111 Sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 839.625,00A migliore comprensione della stima effettuata si evidenzia che i coefficienti correttivi sono utilizzati, oltre che per tener conto delle varie caratteristiche, anche in funzione della destinazione d'uso, se applicati al valore unitario di riferimento portano ai seguenti valori unitari per le differenti parti :
 - Uffici : $1.500,00 \text{ €/mq} \times 1.00 = 1.500,00 \text{ €/mq}$
 - Vano scala ingresso : $1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.50 = 750,00 \text{ €/mq}$
 - Magazzino Piano Terra: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.25 = 375,00 \text{ €/mq}$
 - Magazzino Piano Primo: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.30 = 450,00 \text{ €/mq}$

Disimpegno: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.40 = 600,00 \text{ €/mq}$

Disimpegno scala: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.50 = 750,00 \text{ €/mq}$

Cortile: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 0.07 = 105,00 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo

La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono buone dotazioni parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi. Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, facente parte di un'unica complesso industriale, oggi convertito a commerciale, direzionale e servizi. Il PRGC vigente comprende la costruzione, in modo consono, in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A). La porzione di immobile è individuata catastalmente, al F. 50 Part. 110 Sub 1 (ex F. 15, Part. 67 Sub 4 prima dell'allineamento alla mappa terreni), ed è formata da abitazione del custode, posta al piano primo. Al di sotto di essa, al piano terra, vi sono gli uffici, compresi nel bene n. 1, immobile commerciale direzionale più grande. L'alloggio è posto in fregio alla via Alpi Giulie n. 20, ed ha una superficie di circa 118 mq, è dotato di ampi terrazzi (circa 100 mq) con tende retraibili, in parte compresi nella Part. 110 e in parte nella Part. 111. L'accesso all'alloggio avviene tramite cancello pedonale su via Alpi Giulie, ed ingresso e vano scala in comune con il bene n. 1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 110, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 338.250,00

A migliore comprensione della stima effettuata si evidenzia che i coefficienti correttivi sono utilizzati, oltre che per tener conto delle varie caratteristiche, anche in funzione della destinazione d'uso, se applicati al valore unitario di riferimento portano ai seguenti valori unitari per le differenti parti :

Abitazione: $2.050,00 \text{ €/mq} \times 1.00 = 2.050,00 \text{ €/mq}$

Vano scala ingresso : $2.050,00 \text{ €/mq} \times 0.50 = 1.025,00 \text{ €/mq}$

Terrazza : $2.050,00 \text{ €/mq} \times 0.20 = 410,00 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°	559,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 839.625,00	100,00%	€ 839.625,00
Bene N° 2 - Appartamento Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo	165,00 mq	2.050,00 €/mq	€ 338.250,00	100,00%	€ 338.250,00
				Valore di stima:	€ 1.177.875,00

Valore di stima: € 1.174.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

Valore finale di stima: € 1.174.800,00

Dal confronto tra la documentazione edilizia presentata per il fabbricato risultano non regolari le seguenti parti (si faccia riferimento principalmente alle planimetrie catastali allegatae ed agli estratti grafici della DIA Prot. 5864 del 12.02.2001) :

- Cannello scorrevole in ferro e vetro scorrevole di chiusura del disimpegno verso il cortile interno;
- recinzione e due cancelli pedonali in corrispondenza del marciapiede privato e del giardinetto in fregio alla strada;
- pareti divisorie interne in cartongesso e scala in ferro poste al piano terra dei magazzini sul retro;
- modifica delle divisorie interne in cartongesso di ripartizione tra uno dei locali archivio e magazzini al piano primo dei magazzini sul retro e scala interna di accesso già segnalata al punto precedente;
- piccole modifiche delle divisorie interne degli uffici al piano terra (per gli uffici si faccia il confronto tra la planimetria catastale e la riferimento alla Concessione Edilizia 248/91)

A parere del sottoscritto scrivente, le opere abusivamente realizzate sopra evidenziate sono sanabili mediante presentazione di domanda pratica edilizia in sanatoria, da presentare insieme a quella per il bene n. 2, con un costo di circa 7.000,00 euro, comprensivo di onorari, sanzioni, diritti e costi.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di particolarità o riserva da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Omegna, li 04/06/2025

Il C.T.U.
Arch. Buzio Tiziano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Aerofotografie di inquadramento della zona (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratti di PRGC e interrogazione urbanistica ed articoli 22bis e 50 della N.d.A. (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Catastale, Bene 1: F. 50 Part. 110 Sub. 2 (legato con Part. 111 Sub. 1) (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale, Bene 2: F. 50 Part. 110 Sub. 1 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetria Urbana, Bene 1: F. 50 Part. 110 Sub. 2 (legato con Part. 111 Sub. 1) ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Planimetria Urbana, Bene 2: F. 50 Part. 110 Sub. 1 ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 29/05/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Agenzia Entrate, Prov. VERBANIA, Bene 1: F. 15 Part. 66 Sub 7 (legato con Part. 67 Sub. 3) ora allineato mappa terreni al F. 50 Part. 110 Sub. 2 (legato con Part. 111 Sub. 1) (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Agenzia Entrate, Prov. VERBANIA, Bene 2: F. 15 Part. 67 Sub 4 ora allineato mappa terreni al F. 50 Part. 110 Sub. 1 (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Documentazione edilizia reperita presso archivio del comune di Verbania il 05.05.2025 (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Copia Concessioni Edilizie reperite presso archivio geom. Gagliardi Luigi (Aggiornamento al 27/05/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazioni OMI dell'Ag. delle Entrate di riferimento del mercato immobiliare della zona, II semestre 2024 (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia atti notarili di provenienza (Aggiornamento al 04/06/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - APE Bene 1 (Aggiornamento al 04/12/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE Bene 2 (Aggiornamento al 04/12/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°
La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi. Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, con parti di terzi proprietari, nato dalla lottizzazione di una vecchia costruzione artigianale. Il PRGC vigente comprende la costruzione in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A). La porzione di immobile è individuata catastalmente al F. 50 Part. 110 Sub. 2 (legato con Part. 111 Sub. 1), [ex F. 15 Part. 66 Sub 7, legato con Part. 67 Sub. 3, prima dell'allineamento alla mappa terreni], ed è formata da :
- uffici : posti al piano terra del corpo di fabbrica prospiciente la via Alpi Giulie, della superficie lorda di circa 204 mq, costituiti da : zona ingresso e vano scala che porta all'alloggio residenziale posto al piano primo (bene n. 2 nella presente perizia), secondo ingresso, corridoi che disimpegnano cinque locali adibiti ad ufficio ed un bagno di servizio. Gli uffici affacciano su via Alle Alpi, con un marciapiede ed un piccolo giardino di proprietà recintati, con due accessi pedonali ed un accesso carraio al cortile posto sul lato; - disimpegno : parte di costruzione ricavata tra gli uffici verso strada ed i magazzini sul retro. Il locale, di circa 90 mq, con altezza netta utile di 5,15 m, è dotato di un portone carraio in ferro, che affaccia sul cortile privato con cancello sulla strada della superficie di circa 225 mq. Nel locale è presente una scala ed un soppalco di circa 30 mq che forniscono l'accesso al piano primo dei retrostanti magazzini. - retrostante capannone a due piani. Magazzino al piano terra, di circa 572 mq lordi, altezza di 2,40 metri, comprendente, al proprio interno, un locale caldaia, un bagno, alcuni locali separati da pareti leggere in cartongesso, ed un foro nel solaio attraverso cui passa una scala in ferro di accesso ed una restante parte libera per consentire la movimentazioni di carichi con muletto. La pavimentazione è parte in cemento e parte in piastrelle ceramiche. Il piano primo, di circa 572 mq lordi complessivi, è costituito da un ampio locale adibito a magazzino con copertura a shed a vista ed altezza minima di 2.10 m e massima di 4.40, e da altri quattro locali, con medesima copertura e con controsoffittatura, con altezza netta utile interna di 2,70 m. A catasto, questi ultimi quattro locali sono indicati come archivio e magazzini, in realtà utilizzati ed allestiti come uffici, con impianto di riscaldamento ed aria condizionata. Finiture di questi locali: pareti divisorie in cartongesso, pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti intonacate al civile tinteggiate di colore bianco, controsoffittatura a quadri per uffici con lampade incassate con parti in plexiglass per consentire l'entrata dalle finestrate in ferro degli shed soprastanti. In ultimo, sono presenti un piccolo locale caldaia con accesso dal soppalco ed un servizio igienico composto da antibagno con lavandino e secondo locale con WC e doccia, ben pavimentato e rivestito fino a due metri con piastrelle ceramiche. Questi magazzini sono il risultato della lottizzazione di un'unica costruzione artigianale originaria più grande, con le medesime caratteristiche costruttive. La porzione di immobile è stata soppalcata con Concessione Edilizia del 1995. La proprietà è completamente chiusa sui quattro lati: da una parte il disimpegno, descritto al punto precedente, che fornisce l'accesso ai magazzini al piano terra ed ai locali al piano primo, gli altri tre lati confinano con la restante parte dell'originaria costruzione artigianale-commerciale di proprietà di terzi. I magazzini sono quindi dotati di luce ed aria solo al piano primo tramite le finestrate a shed della copertura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 110, Sub. 2, Categoria D8, Graffato Part. 111 Sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Consultato il portale GIS del PRGC vigente del Comune di Verbania, si allegano copia delle interrogazioni urbanistiche, la proprietà, compresa nelle Particelle 110 e 111 - comprendenti altri subalterni di proprietà di terzi - hanno la seguente descrizione urbanistica :
Cartografia catastale : Terreni, VERBANIA Foglio 50 Num. 110, Sup. catastale mq. 1390 Fabbricati : Foglio 50 Num. 110; Strumenti urbanistici : P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata; Destinazioni

urbanistiche : TERZIARIA - Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis - Art.22bis; Vincoli : LIM_Z_ALLARG - limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6) - Art.50; Classi : I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R.n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45; Cartografia catastale: Terreni, VERBANIA Foglio 50 Num. 111, Sup. catastale mq. 3115; Fabbricati: Foglio 50 Num. 111; Strumenti urbanistici: P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata; Destinazioni urbanistiche: TERZIARIA - Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis - Art.22bis; Vincoli: LIM_Z_ALLARG - limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6) - Art.50; Classi: I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45;

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo

La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono buone dotazioni parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi. Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, facente parte di un'unica complesso industriale, oggi convertito a commerciale, direzionale e servizi. Il PRGC vigente comprende la costruzione, in modo consono, in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A). La porzione di immobile è individuata catastalmente, al F. 50 Part. 110 Sub 1 (ex F. 15, Part. 67 Sub 4 prima dell'allineamento alla mappa terreni), ed è formata da abitazione del custode, posta al piano primo. Al di sotto di essa, al piano terra, vi sono gli uffici, compresi nel bene n. 1, immobile commerciale direzionale più grande. L'alloggio è posto in fregio alla via Alpi Giulie n. 20, ed ha una superficie di circa 118 mq, è dotato di ampi terrazzi (circa 100 mq) con tende retraibili, in parte compresi nella Part. 110 e in parte nella Part. 111. L'accesso all'alloggio avviene tramite cancello pedonale su via Alpi Giulie, ed ingresso e vano scala in comune con il bene n. 1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 110, Sub. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Consultato il portale GIS del PRGC vigente del Comune di Verbania, si allegano copia delle interrogazioni urbanistiche, la proprietà, compresa nelle Particelle 110 - comprendente altri subalterni di proprietà di terzi - hanno la seguente descrizione urbanistica : Cartografia catastale : Terreni, VERBANIA Foglio 50 Num. 110, Sup. catastale mq. 1390 Fabbricati : Foglio 50 Num. 110; Strumenti urbanistici : P.R.G. Variante Parziale 39 Approvata; Destinazioni urbanistiche : TERZIARIA - Aree con destinazione prevalentemente terziaria, commerciale, direzionale, di servizio (A.I.T.) - art. 22bis - Art.22bis; Vincoli : LIM_Z_ALLARG - limite di zona di rispetto allargata (D.Lgs. n.152/99, art.21 e DPGR del 11/12/2006 n. 15/R, art.5 e 6) - Art.50; Classi : I - classe I di cui all'art. 45 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R.n. 13-2018 del 23/01/06 - Art.45;

Prezzo base d'asta: € 1.174.800,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.174.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Verbania (VB) - VIA ALPI GIULIE n. 20, piano T e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 110, Sub. 2, Categoria D8, Graffato Part. 111 Sub. 1	Superficie	559,75 mq
Stato conservativo:	Uffici piano terra fronte strada : strutture non denotano problemi, impianti in condizioni di conservazione buone, finiture interne ed esterne recenti e ben conservate, infissi esterni ed interni in buono stato, si riscontrano solo alcune macchie di risalita capillare alla base dei muri portanti (es. zona ingresso), di facile riparazione. Servizi igienici in ordine. Si riscontrano alcune macchie in corrispondenza del vano scala che porta all'appartamento al primo piano (bene n. 2). Magazzini sul retro piano terra e primo e zona di collegamento : le strutture non denotano lesioni e/o crepe, durante il sopralluogo non si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua piovana se non alcune, probabilmente di vecchia data, in corrispondenza degli shed al piano primo, per i quali si dovrà curare periodicamente la pulizia dei canali degli impluvi. Il manto di copertura in tegole piane in laterizio tipo "marsigliesi" e le lattonerie denotano interventi relativamente recenti di sostituzione e manutenzione.		
Descrizione:	<p>La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi. Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, con parti di terzi proprietari, nato dalla lottizzazione di una vecchia costruzione artigianale. Il PRGC vigente comprende la costruzione in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A). La porzione di immobile è individuata catastalmente al F. 50 Part. 110 Sub. 2 (legato con Part. 111 Sub. 1), [ex F. 15 Part. 66 Sub 7, legato con Part. 67 Sub. 3, prima dell'allineamento alla mappa terreni], ed è formata da : - uffici : posti al piano terra del corpo di fabbrica prospiciente la via Alpi Giulie, della superficie lorda di circa 204 mq, costituiti da : zona ingresso e vano scala che porta all'alloggio residenziale posto al piano primo (bene n. 2 nella presente perizia), secondo ingresso, corridoi che disimpegnano cinque locali adibiti ad ufficio ed un bagno di servizio. Gli uffici affacciano su via Alle Alpi, con un marciapiede ed un piccolo giardino di proprietà recintati, con due accessi pedonali ed un accesso carraio al cortile posto sul lato; - disimpegno : parte di costruzione ricavata tra gli uffici verso strada ed i magazzini sul retro. Il locale, di circa 90 mq, con altezza netta utile di 5,15 m, è dotato di un portone carraio in ferro, che affaccia sul cortile privato con cancello sulla strada della superficie di circa 225 mq. Nel locale è presente una scala ed un soppalco di circa 30 mq che forniscono l'accesso al piano primo dei retrostanti magazzini. - retrostante capannone a due piani. Magazzino al piano terra, di circa 572 mq lordi, altezza di 2,40 metri, comprendente, al proprio interno, un locale caldaia, un bagno, alcuni locali separati da pareti leggere in cartongesso, ed un foro nel solaio attraverso cui passa una scala in ferro di accesso ed una restante parte libera per consentire la movimentazioni di carichi con muletto. La pavimentazione è parte in cemento e parte in piastrelle ceramiche. Il piano primo, di circa 572 mq lordi complessivi, è costituito da un ampio locale adibito a magazzino con copertura a shed a vista ed altezza minima di 2.10 m e massima di 4.40, e da altri quattro locali, con medesima copertura e con controsoffittatura, con altezza netta utile interna di 2,70 m. A catasto, questi ultimi quattro locali sono indicati come archivio e magazzini, in realtà utilizzati ed allestiti come uffici, con impianto di riscaldamento ed aria condizionata. Finiture di questi locali: pareti divisorie in cartongesso, pavimenti in piastrelle ceramiche, pareti intonacate al civile tinteggiate di colore bianco, controsoffittatura a quadri per uffici con lampade incassate con parti in plexiglass per consentire l'entrata dalle finestre in ferro degli shed soprastanti. In ultimo, sono presenti un piccolo locale caldaia con accesso dal soppalco ed un servizio igienico composto da antibagno con lavandino e secondo locale con WC e doccia, ben pavimentato e rivestito fino a due metri con piastrelle ceramiche. Questi magazzini sono il risultato della lottizzazione di un'unica costruzione artigianale originaria più grande, con le medesime caratteristiche costruttive. La porzione di immobile è stata soppalcata con Concessione Edilizia del 1995. La proprietà è completamente chiusa sui quattro lati: da una parte il disimpegno, descritto al punto precedente, che fornisce l'accesso ai magazzini al piano terra ed ai locali al piano primo, gli altri tre lati confinano con la restante parte dell'originaria costruzione artigianale-commerciale di proprietà di terzi. I magazzini sono quindi dotati di luce ed aria solo al piano primo tramite le finestrate a shed della</p>		

	copertura.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Verbania (VB) - Via Alpi Giulie, n. 20, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 110, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	165,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, realizzato con Concessione Edilizia n. 43/93, è risultato dalla sopraelevazione della costruzione esistente. Con finiture medie, risalenti all'epoca di costruzione, abitato fin in tempi recenti, non presenta cedimenti o crepe dovute ad assestamenti. L'alloggio è in buone condizione d'uso. Il tetto di copertura con struttura a vista in legno lamellare, non presenta infiltrazioni (il manto di copertura è del 2012-2013, realizzato con la CILA ex art. 6 DPR 380/01, Prot. n. 0039623 del 12.10.2012), i serramenti sono recenti, non denotano deterioramenti. Non si evidenziano macchie di umidità tranne una macchia di muffa al di sopra della porta finestra della cucina, probabilmente dovuta a condense. Sulla scala di accesso si evidenziano macchie da infiltrazioni d'acqua in corrispondenza della parete e della copertura confinante verso nord-ovest.		
Descrizione:	La proprietà sorge nel centro cittadino di Verbania, in zona residenziale e di servizi intensamente abitata ma relativamente tranquilla. A poca distanza vi sono buone dotazioni parcheggi pubblici, presenti anche lungo la stessa via dell'immobile, e vi sono zone ancora verdi. Il bene fa parte di complesso commerciale più grande, facente parte di un'unica complesso industriale, oggi convertito a commerciale, direzionale e servizi. Il PRGC vigente comprende la costruzione, in modo consono, in aree AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, DI SERVIZIO (A.I.T. Art.22 bis delle N.D.A). La porzione di immobile è individuata catastalmente, al F. 50 Part. 110 Sub 1 (ex F. 15, Part. 67 Sub 4 prima dell'allineamento alla mappa terreni), ed è formata da abitazione del custode, posta al piano primo. Al di sotto di essa, al piano terra, vi sono gli uffici, compresi nel bene n. 1, immobile commerciale direzionale più grande. L'alloggio è posto in fregio alla via Alpi Giulie n. 20, ed ha una superficie di circa 118 mq, è dotato di ampi terrazzi (circa 100 mq) con tende retraibili, in parte compresi nella Part. 110 e in parte nella Part. 111. L'accesso all'alloggio avviene tramite cancello pedonale su via Alpi Giulie, ed ingresso e vano scala in comune con il bene n. 1		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		