

dott. Giuseppe Papa
architetto

Via Mapelli n.31 – 28921 Verbania (VB)
Tel. 0323 – 557400
e-mail: studioarch.papa@gmail.com
PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verbania
Liquidazione Giudiziale N. 37-1/2024
R.G.P.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Premessa:

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31, ed iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott. **Riccardo Godio**, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

❖ LOTTO "A" Compendio immobiliare sito nel Comune di BORGIO TICINO (NO),

A.1 Dati Catastali

N.	Intestazione								QUOTA
1									1/1
Catasto dei Terreni									
Comune di		Borgo Ticino (Codice: B043)							
Foglio	Part.	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito D.	Reddito A.
18	289			Semin arbor	2	are 04.97		€ 2,82	€ 3,21
18	753			Semin arbor	3	are 01.77		€ 0,73	€ 1,10
18	766			Seminativo	1	are 00.51		€ 0,30	€ 0,34
18	775			Seminativo	1	are 07.29		€ 4,33	€ 4,89



A.2 Descrizione



I terreni in oggetto ubicati in via Porta Murata (m.753, 289) sono dei terreni incolti ad uso pubblico destinati al gioco e allo sport in parte in fascia di rispetto della ferrovia.

I terreni di Largo Luigi Dott. Pasta individuati dai mappali 766 e 775 sono destinati alla viabilità carraia al servizio delle unità residenziali di zona.

A.3 Estratto di PRGC



A.4 Determinazione del Valore di Mercato

In considerazione della loro destinazione d'uso pubblica, i terreni in questione sono gravati da vincoli di destinazione che ne limitano significativamente, se non annullano, il valore economico in termini di libera commerciabilità.

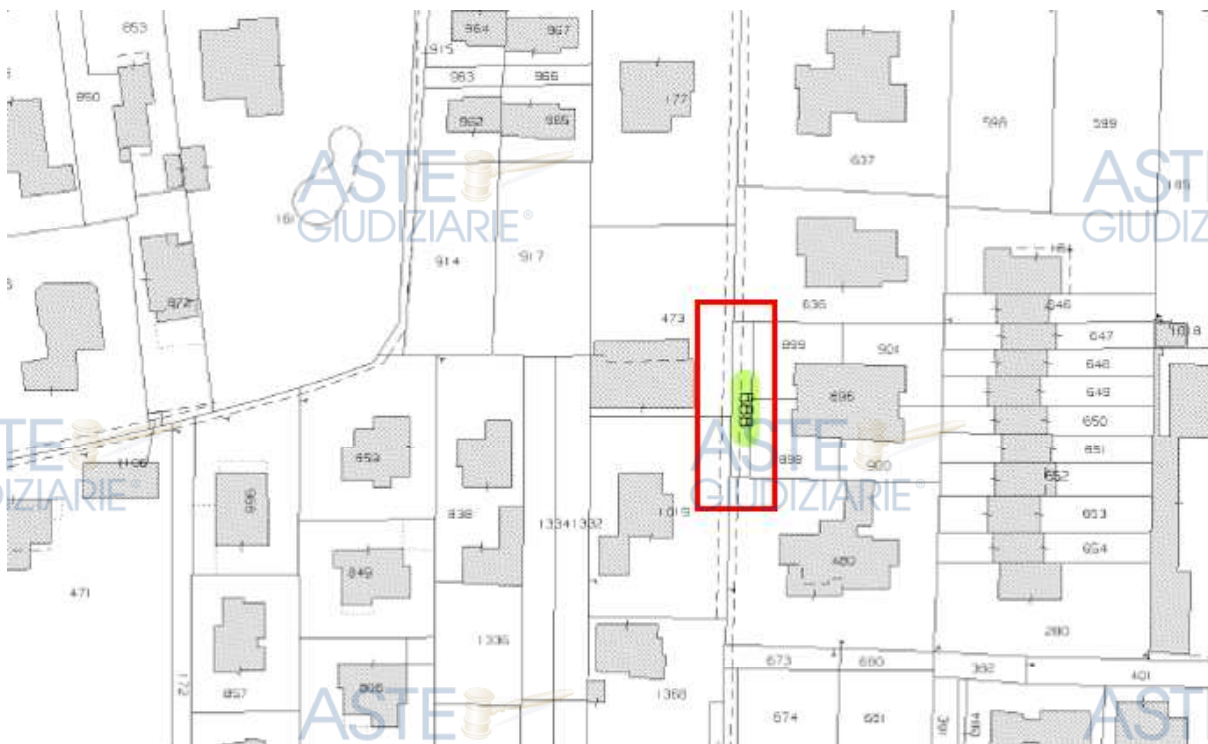
-Terreni destinati a viabilità pubblica: Questi terreni sono funzionali alla realizzazione e manutenzione di infrastrutture viarie, essenziali per la collettività. La loro natura intrinseca di beni demaniali o comunque destinati all'uso pubblico ne preclude di fatto una valorizzazione economica tramite alienazione a privati.

-Terreni destinati a verde pubblico: Analogamente, le aree destinate a verde pubblico sono finalizzate alla creazione e gestione di spazi fruibili dalla collettività per attività ricreative, di svago e di tutela ambientale. La loro destinazione istituzionale ne rende improbabile e inappropriata una cessione a soggetti privati per finalità lucrative.

Alla luce della sopraesposta destinazione d'uso pubblica, si ritiene che l'avvio di una procedura di vendita mediante asta pubblica per i terreni in oggetto risulterebbe antieconomica e inefficace.

B1. Dati Catastali

N.	Intestazione								QUOTA
1									1/1
Catasto dei Terreni									
Comune di		Varallo Pombia (Codice: L670)							
Foglio	Part.	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito D.	Reddito A.
18	888			SeminArbor	1	are 01.04		€ 0,70	€ 0,75

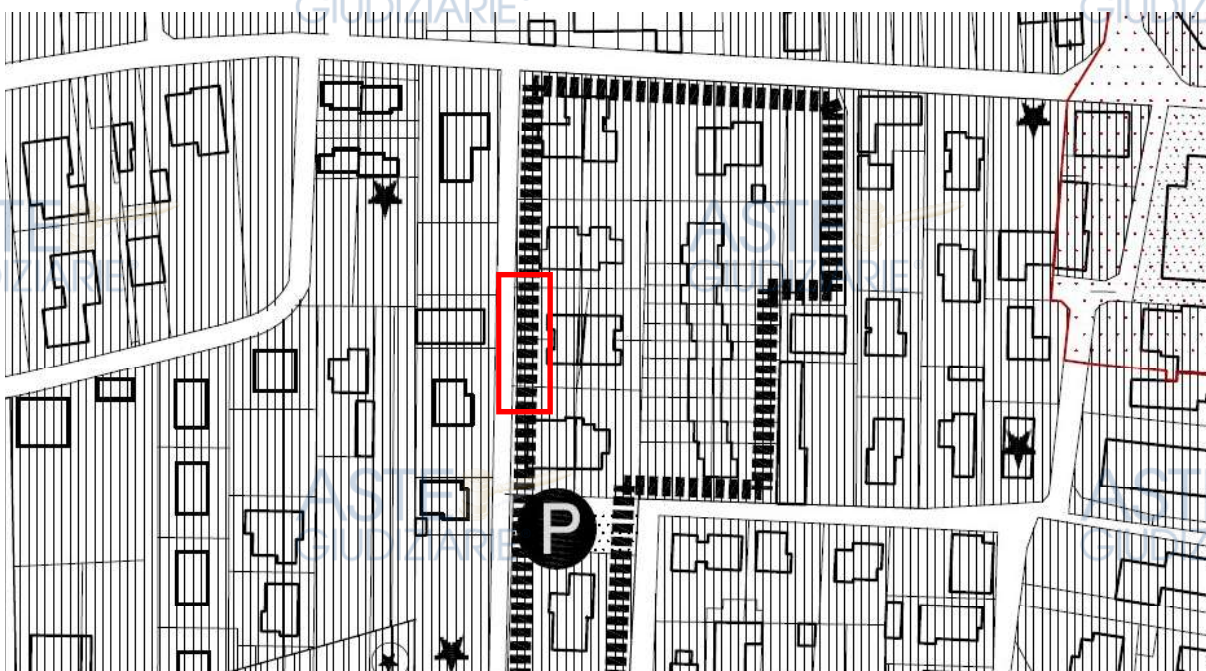


B.2 Descrizione



I terreni in oggetto ubicati in via Vittorio Veneto e ricadono in gran parte sul sedime della strada pubblica e in minima all'interno del cortile pertinenziale di due unità residenziali.

B.3 Estratto di PRGC



Il terreno è un reliquato dell'intervento edilizio che ha permesso di realizzare le unità residenziali del comparto.

B.4 Determinazione del valore di mercato

L'area destinate a via pubblica deve essere cedute gratuitamente al Comune; il reliquato non ha nessun valore economico

❖ LOTTO "C" Terreni siti nel Comune di MASSINO VISCONTI (NO);**C1. Dati Catastali**

N.		Intestazione							QUOTA	
1									1/1	
Catasto dei Terreni										
Comune di			Massino Visconti (Codice: F047)							
Foglio	Part.	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito D.	Reddito A.	
8	319			bosco ceduo	1	are 20.50		€ 1,27	€ 0,53	
8	383			bosco ceduo	1	are 53.20		€ 3,30	€ 1,37	
8	384			pascolo	1	are 00.54		€ 0,06	€ 0,06	
8	385			vigneto	2	are 04.10		€ 1,91	€ 1,69	
8	1015			prato arbor	2	are 15.40		€ 6,36	€ 5,97	
8	1139			vigneto	2	are 03.10		€ 1,44	€ 1,28	



C.2 Descrizione



Trattasi di appezzamenti di terreno agricoli acclivi posti in prossimità della via pubblica.

C.3 Destinazione Urbanistica



A seguito del rilascio di CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del Comune di Massino Visconti risultano essere classificati urbanisticamente nei seguenti modi, rispetto alla Variante al PRGC approvata dalla Regione con D.G.R. n. 20-6856 del 5 agosto 2002 e con successiva modificazione ex art. 17, comma 8, della L.R. 56/77 approvata con D.C.C. n. 31 del 08/10/2002.

classificazione urbanistica rispetto alla Variante al PRGC approvata dalla Regione con D.G.R. n° 20-6856 del 05/08/2002 con successiva modificazione ex art. 17, comma 8, della L.R. 56/77 approvata con on D.C.C. n. 31 del 08/10/2002:

il foglio 8 particella 319

- Aree Agricole - art. 35 delle N.T.A, in classe di idoneità geomorfologica IIIA (Pericolosità morfologica elevata (Classe di edificabilità nulla),
- parte in fascia di rispetto corsi d'acqua demaniali, parte in fascia di rispetto cimiteriale
- in zona a Vincolo Idrogeologico ai sensi del RD 3267/19

il foglio 8 particella 383

Aree agricole - art. 35 delle N.T.A, in classe di idoneità geomorfologica IIIA (Pericolosità morfologica elevata (Classe di edificabilità nulla),

- parte in fascia di rispetto corsi d'acqua demaniali,
- in zona a Vincolo Idrogeologico ai sensi del RD 3267/19

il foglio 8 particella 384

- Aree per servizi pubblici - Verde pubblico - art. 44 delle N.T.A,
- in classe di idoneità geomorfologica IIIA (Pericolosità morfologica elevata)
- Classe di edificabilità nulla), parte in fascia di rispetto cimiteriale - art. 47 delle N.T.A.,
- parte in fascia di rispetto stradale art. 46 delle N.T.A.,
- parte in fascia di rispetto corsi d'acqua demaniali,
- in zona a Vincolo Idrogeologico ai sensi del RD 3267/19.

il foglio 8 particella 385

- Aree Agricole - art. 35 delle N.T.A, in classe di idoneità geomorfologica IIIA (Pericolosità morfologica elevata – classe di edificabilità nulla),
- n fascia di rispetto stradale art. 46 delle N.T.A.,
- parte in fascia di rispetto corsi d'acqua demaniali,
- in Zona a Vincolo Idrogeologico ai sensi del RD 3267/19.

il foglio 8 particella 1015

- parte Aree Agricole - art. 35 delle N.T.A,
- Parte Aree per servizi pubblici – Verde pubblici art. 44 delle N.T.A,
- in Classe di idoneità geomorfologica IIIA (Pericolosità morfologica elevata Classe edificabilità nulla),
- Parte in fascia di rispetto cimiteriale - art. 47 delle N.T.A.,
- Fascia di rispetto stradale art. 46 delle N.T.A.,
- Parte in fascia di rispetto corsi d'acqua demaniali,
- in Zona a Vincolo Idrogeologico ai sensi del RD 3267/19.

il foglio 8 particella 1139

- Aree agricole - art. 35 delle N.T.A.,
- in Classe di idoneità geomorfologica IIIA (Pericolosità morfologica elevata Classe edificabilità nulla),
- in Fascia di rispetto stradale art. 46 delle N.T.A.,
- Parte in fascia di rispetto corsi d'acqua demaniali,
- in Zona a Vincolo Idrogeologico ai sensi del rd 3267/19.

C.4 Determinazione del Valore di mercato

Il valore commerciale dei terreni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, coltura, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame del valore dei valori medi di esproprio provinciali, 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 della stima.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie in MQ	€/mq	Valore
8	319	bosco ceduo	2050	€ 1,00	€ 2050,00
8	383	bosco ceduo	5320	€ 1,00	€ 5320,00
8	384	pascolo	54	€ 1,00	€ 54,00
8	385	vigneto	410	€ 1,00	€ 410,00
8	1015	prato arbor	1540	€ 1,00	€ 1540,00
8	1139	vigneto	310	€ 1,00	€ 310,00

Si ritiene pertanto sulla base dei dati, assunzioni, limiti e procedimenti sopra riportati, che per l'immobile oggetto di valutazione corrisponda il seguente **valore di mercato = € 9684,00 (Euro novemilaseicentoottantaquattro/00).**

❖ LOTTO "D" Terreni siti nel Comune di COLAZZA (NO);

D1. Dati Catastali

N.	Intestazione								QUOTA
1									1/1
Catasto dei Terreni									
Comune di		Colazza (Codice: C829)							
Foglio	Part.	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito D.	Reddito A.
12	363			prato ir ar	2	are 00.38		€ 0,22	€ 0,28
12	423			prato ir ar	2	are 02.90		€ 1,65	€ 2,17
12	424			prato ir ar	2	are 00.30		€ 0,17	€ 0,22

Catasto dei Fabbricati									
Comune di		Colazza (Codice: C829)							
Indirizzo									
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito	
12	30	42		F/1		41 mq			

Estratto Mappa CT

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto Elaborato Planimetrico del C.F. Foglio 12 mappale 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO TERRA

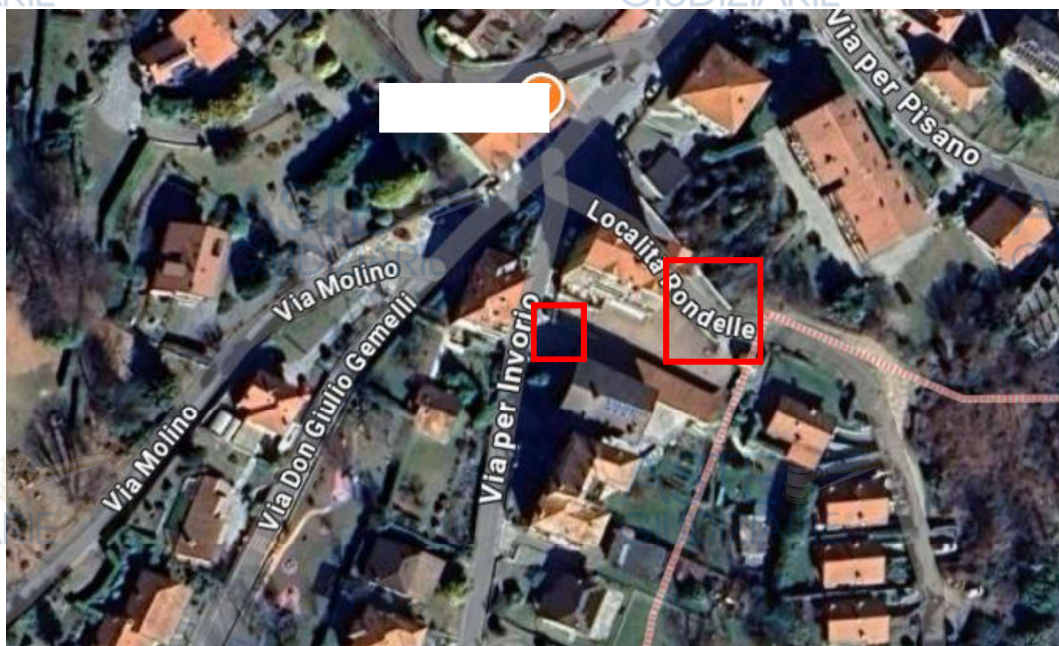
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.2 Descrizione

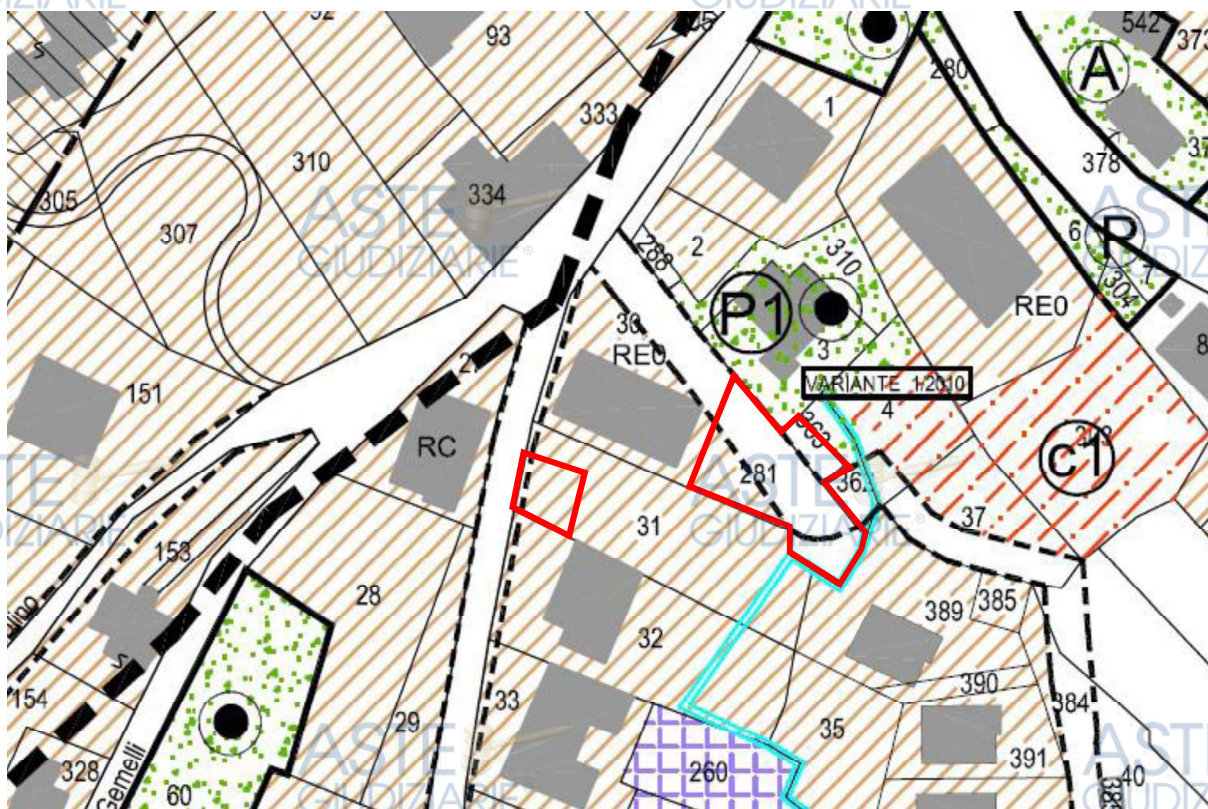


I terreni individuati con i mappali 363, 423 e 424, sono in parte occupati dalla sede stradale pubblica e in parte insistono nella corte del condominio individuato al mappale 30.

In particolare il terreno censito all'urbano identificato con il mappale 30 sub. 42 è un'area urbana asfaltata posta in fregio alla via per Inverigo.



C.3 Estratto di PRGC



Nel vigente PRGC il terreno individuato con il mappale 363 ricade in area destinata a servizi; i mappali 423 e 424 (ex 281), sono in parte occupati dalla sede stradale pubblica e in parte ricadono in area residenziale consolidata.

Il terreno censito all'urbano identificato con il mappale 30 sub. 42 è censita come area residenziale consolidata.

C.4 Determinazione del Valore di mercato

I terreni individuati con i mappali 363, 423 e 424, sono gravati da vincoli di destinazione che ne limitano significativamente, se non annullano, il valore economico in termini di libera commerciabilità.

L'area urbana individuata al mappale 30 sub.42 ha una sua valenza economica. Il suo valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

C.F. Foglio 12 part.30 sub,.42 = mq 40 x €/mq 50= € 2.000,00

Si ritiene pertanto sulla base dei dati, assunzioni, limiti e procedimenti sopra riportati, che per l'immobile oggetto di valutazione, so non è già stato oggetto d'esproprio corrisponda il seguente **valore di mercato**
= € 2.000,00 (Euro duemila/00).

CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e deposito la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare.

Verbania 05/06/2025

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)

Firmato digitalmente da:

PAPA GIUSEPPE

Firmato il 05/06/2025 16:40

Seriale Certificato: 3809413

Valido dal 03/09/2024 al 03/09/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA