TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2020 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Descrizione 6
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 6
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 6
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 7
Lotto 1 7
Completezza documentazione ex art. 567 8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 8
Titolarità 8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 8
Confini 8
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 8
Consistenza 9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 9
Cronistoria Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 10
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 12
Stato conservativo 12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 12
Parti Comuni 12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servitù, censo, livello, usi civici 13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 13
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 17
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 17
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 18
Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana 18
Lotto 2 18
Completezza documentazione ex art. 567 19
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 19
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 19
Titolarità 19
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 19
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 19
Confini 20
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 20
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 21
Consistenza 22
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 22
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 24
Cronistoria Dati Catastali 25
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 25
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 33
Dati Catastali 33
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 33
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 36
Precisazioni 36
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 36
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 37
Stato conservativo 38
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 38
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 39
Servitù, censo, livello, usi civici 39
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 39
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 39
Stato di occupazione 39
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 39
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 39
Provenienze Ventennali 40
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 40
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 43
Formalità pregiudizievoli 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 44
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 46
Normativa urbanistica 46
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 46
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa 48
Regolarità edilizia 48
Bene N° 3 - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore 48
Bene N° 4 - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore 48
Stima / Formazione lotti 49
Lotto 1 49
Lotto 2 50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 07/12/2020, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana
- **Bene N° 3** - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore
- **Bene N° 4** - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Trattasi dell'intera quota di proprietà di due locali di deposito, siti al piano terra e primo, facenti parte di un antico fabbricato rurale sito nel Comune di Crodo (VB), località Casa Gianzana in una zona periferica a prevalente carattere agricolo, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.
L'accesso alle unità immobiliari avviene da Via Alpiano Inferiore attraverso diritto di passaggio consolidatosi nel tempo gravante su fondi di altra proprietà, censiti a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 28 e 39.
Inoltre alle stesse compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quanto altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Trattasi della quota di piena proprietà di terreni in parte a bosco e in parte prati in stato di abbandono ora gerbidi, ubicati nel comune di Crodo (VB), località Casa Gianzana in una zona periferica a prevalente carattere agricolo, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Trattasi della quota di piena proprietà di terreni ubicati nel comune di Crevoladossola (VB), Località Rencio Inferiore in zona extraurbana - rurale montana. Il sito è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 659 della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valle Antigorio in direzione di Crodo. Attraversata la galleria di Pontemaglio si percorre un lungo rettilineo per circa 800 metri e l'area si estende sul lato sinistro della carreggiata corrispondente al versante destro orografico della Valle.
I beni oggetto di perizia sono costituiti da una porzione di versante con destinazione urbanistica come area per attività estrattiva; lo stesso è composto da una porzione inferiore caratterizzata da accumuli detritici talora con elementi lapidei grossolani, frutto anche delle residue attività estrattive e da una porzione superiore dove, a fianco dei depositi detritici, nel settore settentrionale, sono presenti affioramenti di ammasso roccioso (gneiss) su quali è stato impostato un nuovo fronte di cava. L'area si colloca altimetricamente tra la quota 390 metri s.l.m. circa (fondovalle) e la quota 575 metri s.l.m. (piazzale superiore cava Rencio "storica" di proprietà del comune di Crevoladossola).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Trattasi della quota di piena proprietà di terreni ubicati nel comune di Crodo (VB), Località Rencio Inferiore in zona extraurbana - rurale montana. Il sito è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 659 della Valle Antigorio in direzione di Crodo. Attraversata la galleria di Pontemaglio si percorre un lungo rettilineo per circa 800 metri e l'area si estende sul lato sinistro della carreggiata corrispondente al versante destro orografico della Valle.
I beni oggetto di perizia sono costituiti da una porzione di versante con destinazione urbanistica come area per attività estrattiva; lo stesso è composto da una porzione inferiore caratterizzata da accumuli detritici talora con elementi lapidei grossolani, frutto anche delle residue attività estrattive e da una porzione superiore dove, a fianco dei depositi detritici, nel settore settentrionale, sono presenti affioramenti di ammasso roccioso (gneiss) su quali è stato impostato un nuovo fronte di cava. L'area si colloca altimetricamente tra la quota 390 metri s.l.m. circa (fondovalle) e la quota 575 metri s.l.m. (piazzale superiore cava Rencio "storica" di proprietà del comune di Crevoladossola).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Trattasi della quota di piena proprietà di terreno ora asfaltato ubicato nel comune di Crevoladossola (VB), Località Preglia in Via Monsignor Mario Rosa in zona periferica a carattere prevalentemente artigianale/industriale, prossima alle principali strade di collegamento e ai servizi di pubblica utilità.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Locale deposito piano terra (sub. 2): Via Alpiano Inferiore, altra unità immobiliare particella 29 sub. 1 e particella 28.
Locale deposito piano primo (sub. 3): Via Alpiano Inferiore, altra unità immobiliare particella 29 sub. 1 e particella 28.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Confini catastali da nord in senso orario:
- foglio 93, particella 45: particelle 46, 47, 86, 52, 106, 42 e 44;
- foglio 93, particella 46: particelle 104, 54, 86, 47, 45 e 44;
- foglio 93, particella 47: particelle 46, 86 e 45;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- foglio 93, particella 52: particelle 45, 86, 53 e 106;
- foglio 93, particella 53: particelle 52, 86, 107 e 106;
- foglio 93, particella 86: particelle 45, 47, 46, 107, 53 e 52;
- foglio 93, particella 98: particelle 97, 48, 54 e 104;
- foglio 93, particella 104: particelle 97, 98, 54, 46 e 111;
- foglio 93, particella 107: particelle 54, 90, 84, 57, 53 e 86;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito piano terra (sub. 2)	12,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,30 m	T
Locale deposito piano terra (sub. 3)	12,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	4,60 m	1
			Totale superficie convenzionale:	41,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno fg. 93, part. 45	560,00 mq	560,00 mq	1,00	560,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 46	540,00 mq	540,00 mq	1,00	540,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 47	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 52	220,00 mq	220,00 mq	1,00	220,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 53	470,00 mq	470,00 mq	1,00	470,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 86	330,00 mq	330,00 mq	1,00	330,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 98	380,00 mq	380,00 mq	1,00	380,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 104	1260,00 mq	1260,00 mq	1,00	1260,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 93, part. 107	2690,00 mq	2690,00 mq	1,00	2690,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	6670,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	6670,00 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate da visure catastali aggiornate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/12/2013** al **28/07/2021**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 29, Sub. 1 Qualità Porz rur fp
Dal **29/07/2021** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 93, Part. 29, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 17,35 Piano 1
Dal **29/07/2021** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 93, Part. 29, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 17,35 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 98 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,06
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 86 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,68 Reddito agrario € 0,94
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 107 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.90 Reddito dominicale € 0,83 Reddito agrario € 0,42
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 104 Qualità Prato Cl.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 00.12.60 Reddito dominicale € 2,60 Reddito agrario € 3,58
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 53 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.70 Reddito dominicale € 0,97 Reddito agrario € 1,34
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 46 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.40 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 1,53
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 45 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.60 Reddito dominicale € 1,16 Reddito agrario € 1,59
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 52 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,45 Reddito agrario € 0,62
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 93, Part. 47 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.20 Reddito dominicale € 0,45 Reddito agrario € 0,62

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	29	2		C2	1	12 mq	21 mq	17,35 €	T	
	93	29	3		C2	1	12 mq	20 mq	17,35 €	1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Si è resa necessaria denuncia catastale per censire la porzione di fabbricato rurale promiscuo presentata dal sottoscritto CTU all'Agenzia del Territorio di Verbania in data 29/07/02021, protocollo n. VB0036158.
L'area su cui insiste il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 93 particella 29, Ente Urbano di are 0.90.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
93	45				Prato	2	00.05.60 mq	1,16 €	1,59 €	
93	46				Prato	2	00.05.40 mq	1,12 €	1,53 €	
93	47				Prato	2	00.02.20 mq	0,45 €	0,62 €	
93	52				Prato	2	00.02.20 mq	0,45 €	0,62 €	
93	53				Prato	2	00.04.70 mq	0,97 €	1,34 €	
93	86				Prato	2	00.03.30 mq	0,68 €	0,94 €	
93	98				Bosco ceduo	2	00.03.80 mq	0,12 €	0,06 €	
93	104				Prato	2	00.12.60 mq	2,6 €	3,58 €	
93	107				Bosco ceduo	2	00.26.90 mq	0,83 €	0,42 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

I locali di deposito in oggetto vertono in scarse condizioni di manutenzione, privi di qualsiasi manutenzione ed in totale stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

I terreni in oggetto si presentano in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Alle unità immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quanto altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Si evidenzia servitù apparente di passo pedonale gravante su fondi di altra proprietà, censiti a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 28 e 39 a favore delle unità immobiliari in oggetto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Si segnala servitù metanodotto ricadente sui terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 45, 52 e 53 come meglio riportato nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata (che si allega) a firma del Notaio Enrico Bellezza del 04/08/1999 repertorio n. 21069, trascritta a Verbania in data 28/10/1999 registro generale n. 12055, registro particolare n. 8480.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Contesto: area extraurbana - agricola;
Accesso: da strada comunale (Via Alpiano Inferiore);
Altezza interna utile dei locali principali: piano terra 2,30 m - piano primo da un minimo di 2,80 m a un massimo di 6,40 m;
Strutture verticali: murature portanti non isolate e realizzate con pietrame e calce di vario spessore;
Solaio: legno;
Copertura: a falde con orditura portante in legno;
Manto di copertura: lastre di pietra (piode);
Pareti esterne: pietra e calce a vista;
Pareti interne: pietra e calce a vista;
Serramenti esterni: non presenti;
Impianti tecnologici: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

L'immobile risulta libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/04/2013** al **22/07/2013**	**** Omissis ****	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Manlio Carlo Soldani	05/04/2013	3015	1557
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	16/04/2013	3969	2676
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/07/2013** al **02/12/2013**	**** Omissis ****	**Trasferimento della sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	23/07/2013	21	14
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	26/07/2013	7402	5373
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	26/07/2013	14995	1T
Dal **03/12/2013**	**** Omissis ****	**Scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	03/12/2013	204	114
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	06/12/2013	12028	8826
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	06/12/2013	22250	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Alla società **** Omissis **** con sede in Crevoladossola era pervenuto in proprietà per atto compravendita del 30/12/2002 notaio VITALE di DOMODOSSOLA rep. 252127/7342 trascritto il 14/01/2003 ai n. 396/314 da potere di [redacted]N LIQUIDAZIONE.
Alla società era pervenuta per atto di trasformazione di società del 27/11/1992 notaio LANTERI di Verbania rep. 237697 trascritto il 03/12/1992 ai n. 11003/8685 da [redacted]
All[redacted]ra pervenuto per atto di vendita del 02/03/1985 notaio VITALE di Domodossola rep. 67742 trascritto il 01/04/1985 ai n. 2142/1713.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/04/2013** al **22/07/2013**	**** Omissis ****	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Manlio Carlo Soldani	05/04/2013	3015	1557
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	16/04/2013	3969	2676
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/07/2013** al **02/12/2013**	**** Omissis ****	**Trasferimento della sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	23/07/2013	21	14
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	26/07/2013	7402	5373
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	26/07/2013	14995	1T
Dal **03/12/2013**	**** Omissis ****	**Scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo	03/12/2013	204	114

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Paolini			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	06/12/2013	12028	8826
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	06/12/2013	22250	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla società **** Omissis **** con sede in Crevoladossola erano pervenuti in proprietà per atto compravendita del 30/12/2002 notaio VITALE di DOMODOSSOLA rep. 252127/7342 trascritto il 14/01/2003 ai n. 396/314 da potere di [redacted] IN LIQUIDAZIONE.
Alla società erano pervenute per atto di trasformazione di società del 27/11/1992 notaio LANTERI di Verbania rep. 237697 trascritto il 03/12/1992 ai n. 11003/8685 da CRODO GRANITI S.P.A.
Alla CRODO GRANITI S.P.A. erano pervenute in parte (particella 98) per atto di vendita del 29/03/1983 notaio LAURINI di Santa Maria Maggiore rep. 5772 trascritto il 23/05/1983 ai n. 4147/3580 da CAVE GIANZANA SNC e successivo atto di trasformazione di società del 28/09/1984 notaio VITALE di Domodossola rep. 63671 trascritto il 27/10/1984 ai n. 8446/7179 da potere di [redacted] e (particelle 45, 46, 47, 52, 53, 86, 104) per atto di vendita del 02/03/1985 notaio VITALE di Domodossola rep. 67742 trascritto il 01/04/1985 ai n. 2142/1713 ed in parte (particella 107) per atto di vendita del 24/08/1987 notaio POGGIA di Domodossola rep. 17669 trascritto il 04/09/1987 ai n. 7205/5548.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale derivante da azione revocatoria ex art. 2901 c.c.**
  Trascritto a Verbania il 11/04/2018
  Reg. gen. 3584 - Reg. part. 2937
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Verbania il 21/10/2020
  Reg. gen. 9473 - Reg. part. 7498
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale derivante da azione revocatoria ex art. 2901 c.c.**
  Trascritto a Verbania il 11/04/2018
  Reg. gen. 3584 - Reg. part. 2937
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Verbania il 21/10/2020
  Reg. gen. 9473 - Reg. part. 7498
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Il fabbricato oggetto della presente perizia di cui le unità immobiliari fanno parte insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Zone agricole - agro pastorali - boschive" regolata dagli articoli 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Si evidenza inoltre che la particella in oggetto risulta ricompresa, nell'elaborato C2 del vigente P.R.G.C., all'interno del perimetro "Zone di Attività Estrattive".
L'area oggetto di perizia è sottoposta ai seguenti vincoli di natura pubblicistica:
- vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 ovvero " Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 " Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
In allegato alla perizia certificato di destinazione urbanistica.

ASTE GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

I terreni oggetto della presente perizia insistono su un'area che il Piano Regolatore Vigente classifica:
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 45,52 e 53 in parte "Zone agricole - agro pastorali -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

boschive" regolata dagli articoli 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte "Fasce di rispetto dei corsi d'acqua" regolata dall'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 46, 47,98, 104 e 107 in "Zone agricole - agro pastorali - boschive" regolata dagli articoli 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione;
Si evidenza inoltre che le particelle censite al foglio 93 particelle 45, 46, 47, 52, 53, 86, 98, 104 e 107 risultano ricomprese, nell'elaborato C2 del vigente P.R.G.C., all'interno del perimetro "Zone di Attività Estrattive".
Le aree oggetto di perizia sono sottoposte ai seguenti vincoli di natura pubblicistica:
- vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 ovvero " Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 " Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
In allegato alla perizia certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

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

Il fabbricato è di vecchia costruzione e quindi è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, successivamente non vennero realizzate opere e/o modificazioni per l'esecuzioni delle quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni comunali, inoltre non sussiste alcun provvedimento sanzionatorio in dipendenza del quale ne risulti inibita, ai sensi della citata legge, la commerciabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di deposito privo di impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CRODO (VB) - LOCALITÀ CASA GIANZANA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore
- **Bene N° 4** - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

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

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Confini catastali da nord in senso orario:
- foglio 5, particella 1: particelle 138 e 139 del foglio 96 del Comune di Crodo, particella 2 e particella 137 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5, particella 2 : particelle 1, 3 e particella 137 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5, particella 3: particelle 139, 141 e 171 del foglio 96 del Comune di Crodo, Rio Fasso del Grappo, particella 8, ancora Rio Fasso del Grappo, particella 137 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola e particella 2;
- foglio 5 particella 7: particelle 130, 9, 131, 35 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 8: particella 3 e Rio Fasso del Grappo;
- foglio 5 particella 9: Rio Fasso del Grappo, particelle 131, 7 e 130;
- foglio 5 particella 10: particelle 131, 12 e 13;
- foglio 5 particella 11: particelle 172, 179 e 180 del foglio 96 del Comune di Crodo, particelle 14, 12 e 131;
- foglio 5 particella 12: particelle 11, 14, 13 e 10;
- foglio 5 particella 13: particelle particelle 131, 10, 12, 14, 15, 16, 36 e 35;
- foglio 5 particella 17: particelle 16, 19, 20 e 36;
- foglio 5 particella 19: particella 184 del foglio 96 del Comune di Crodo, particelle 21, 20, 17, 16, 14 e 18;
- foglio 5 particella 29: particelle 4, 5, 6, 31, 32, 33, 57, 55, Strada Statale 659 e particella 28;
- foglio 5 particella 35: particelle 7, 131, 13, 36, 140, 59 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 36: particelle 13, 16, 17, 20, 22, 44, 41, 40, 42, 38, 37, 140 e 35;
- foglio 5 particella 37: particelle 36, 38, 47, 39, 141 e 140;
- foglio 5 particella 38: particelle 36, 42, 47 e 37;
- foglio 5 particella 39: particelle 37, 47, 64, 61, 60 e 141;
- foglio 5 particella 47: particelle 38, 42, 43, 45, 748, 48, 68, 64, 39 e 37;
- foglio 5 particella 49: particelle 51, 50 e 70;
- foglio 5 particella 50: particelle 51, 70 e 49;
- foglio 5 particella 51: particella 48, Strada Statale 659, particelle 70, 50 e 49;
- foglio 5 particella 59: particelle 35, 140, 141, 85 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 60: particelle 39, 61, 62 e 141;
- foglio 5 particella 61: particelle 39, 64, 62 e 60;
- foglio 5 particella 62: particelle 60, 61, 64, 750, 63 e 14;
- foglio 5 particella 63: particelle 62, 750, 86 e 141;
- foglio 5 particella 64: particelle 39, 47, 68, 750, 62 e 61;
- foglio 5 particella 68: particelle 48, 70, 71, 750, 64 e 47;
- foglio 5 particella 70: particelle 48, 49, 50, 51, Strada Statale 659, particelle 71 e 68;
- foglio 5 particella 71: particella 70, Strada Statale 659, particelle 750 e 68;
- foglio 5 particella 81: particelle 77, 82, 104, 100, 97 e 75;
- foglio 5 particella 85: particelle 59, 141, 86, 87, 113, 110, 108 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 86: particelle 141, 63, 750, 87 e 85;
- foglio 5 particella 87: particelle 86, 750, 117, 114, 113 e 85;
- foglio 5 particella 101: particelle 100, 104, 99, 98 e 97;
- foglio 5 particella 108: particelle 85, 110, 109 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 109: particelle 108, 110, particelle 4, 2 e 1 del foglio 8 del Comune di Crevoladossola e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 110: particelle 85, 113, 111, 109 e 108;
- foglio 5 particella 111: particelle 110, 113, 115, 116, 112 e 4 del foglio 8 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 112: particelle 111, 116, 119, particelle 5 e 4 del foglio 8 del Comune di Crevoladossola;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- foglio 5 particella 113: particelle 85, 87, 114, 115, 111 e 110;
- foglio 5 particella 114: particelle 87, 117, 115 e 113;
- foglio 5 particella 115: particelle 114, 118, 116, 111 e 113;
- foglio 5 particella 116: particelle 115, 118, 750, 119, 112 e 111;
- foglio 5 particella 117: particelle 87, 750, 118 e 114;
- foglio 5 particella 118: particelle 117, 750, 116 e 115;
- foglio 5 particella 119: particelle 116, 750, particella 6 e 5 foglio 8 del Comune di Crevoladossola e particella 112;
- foglio 5 particella 130: Rio Fasso del Grappo, particelle 9, 7 e particelle 140 e 137 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 5 particella 131: particella 172 del foglio 96 del Comune di Crodo, particelle 11, 10, 13, 35, 7, 9 e Rio Fasso del Grappo;
- foglio 5 particella 140: particelle 35, 36, 37, 141 e 59;
- foglio 5 particella 141: particelle 140, 37, 39, 60, 62, 63, 86, 85 e 59;
- foglio 8 particella 1: particella 109 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola, particelle 2, 3 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 8 particella 2: particella 109 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola, particelle 4, 3 e 1;
- foglio 8 particella 3: particelle 1, 2, 4, 5 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 8 particella 4: particelle 109, 111 e 112 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola, particelle 3 e 2;
- foglio 8 particella 5: particelle 112 e 119 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola, particelle 6, 29 e particella 140 del foglio 7 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 8 particella 10: particella 9, particella 750 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola, Strada Statale 659 e particella 8;
- foglio 8 particella 15: particelle 26 e 25 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola, Fiume Toce, particella 16 e Strada Statale 659.

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Confini catastali da nord in senso orario:
- foglio 96, particella 80: particelle 69, 70, 81, 82, 94, 140, 135 e particella 84 del foglio 89 del Comune di Crodo;
- foglio 96, particella 135: particelle 80, 140, 136 e particella 84 del foglio 89 del Comune di Crodo;
- foglio 96, particella 139: particelle 138, 140, particella 1 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola e particella 84 del foglio 89 del Comune di Crodo;
- foglio 96, particella 140: particelle 80, 94, 95, 142, 143, 148, 161, 171, particella 3 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola, particelle 139, 138, 137, 136 e 135;
- foglio 96, particella 141: particella 140 su tutti i lati;
- foglio 96, particella 161: particelle 148, 147, 110, 149, 150, 155, 163, 162, Rio del Groppo, particelle 171 e 140;
- foglio 96, particella 162: particelle 161, 163 e Rio del Groppo;
- foglio 96, particella 163: particelle 161, 155, 156, 164, Rio del Groppo e particella 162;
- foglio 96, particella 171: particella 161, Rio del Groppo, particella 3 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola e particella 140;
- foglio 96, particella 172: Rio del Groppo, particelle 165, 167, 173, 179 e particella 131 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola;
- foglio 96, particella 184: particelle 176, 177, particella 19 del foglio 5 del Comune di Crevoladossola e particella 183.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Confini catastali da nord in senso orario: particella 212, Via Monsignor Mario Rosa, particelle 210 e 86.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno fg. 5 part. 1	1860,00 mq	1860,00 mq	1,00	1860,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 2	6520,00 mq	6520,00 mq	1,00	6520,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 3	10780,00 mq	10780,00 mq	1,00	10780,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 7	10600,00 mq	10600,00 mq	1,00	10600,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 8	68,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 9	2470,00 mq	2470,00 mq	1,00	2470,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 10	310,00 mq	310,00 mq	1,00	310,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 11	940,00 mq	940,00 mq	1,00	940,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 12	900,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 13	5410,00 mq	5410,00 mq	1,00	5410,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 17	650,00 mq	650,00 mq	1,00	650,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 19	570,00 mq	570,00 mq	1,00	570,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 29	2820,00 mq	2820,00 mq	1,00	2820,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 35	13840,00 mq	13840,00 mq	1,00	13840,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 36	5010,00 mq	5010,00 mq	1,00	5010,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 37	3860,00 mq	3860,00 mq	1,00	3860,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 38	260,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 39	600,00 mq	600,00 mq	1,00	600,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 47	1210,00 mq	1210,00 mq	1,00	1210,00 mq	0,00 m	T
Fabbricato diruto fg. 5 part. 49 sub. 1, 2 e 3	58,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	0,00 m	T
Costruzione no abitativa fg. 5 part. 50	58,00 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 51	1930,00 mq	1930,00 mq	1,00	1930,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 59	19610,00 mq	19610,00 mq	1,00	19610,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 60	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 61	330,00 mq	330,00 mq	1,00	330,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 62	500,00 mq	500,00 mq	1,00	500,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 63	990,00 mq	990,00 mq	1,00	990,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 64	670,00 mq	670,00 mq	1,00	670,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 68	620,00 mq	620,00 mq	1,00	620,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 70	1095,00 mq	1095,00 mq	1,00	1095,00 mq	0,00 m	T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno fg. 5 part. 71	1075,00 mq	1075,00 mq	1,00	1075,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 81	770,00 mq	770,00 mq	1,00	770,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 85	10180,00 mq	10180,00 mq	1,00	10180,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 86	4350,00 mq	4350,00 mq	1,00	4350,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 87	4840,00 mq	4840,00 mq	1,00	4840,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 101	330,00 mq	330,00 mq	1,00	330,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 108	4560,00 mq	4560,00 mq	1,00	4560,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 109	4800,00 mq	4800,00 mq	1,00	4800,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 110	3010,00 mq	3010,00 mq	1,00	3010,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 111	1940,00 mq	1940,00 mq	1,00	1940,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 112	2250,00 mq	2250,00 mq	1,00	2250,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 113	3220,00 mq	3220,00 mq	1,00	3220,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 114	1910,00 mq	1910,00 mq	1,00	1910,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 115	3010,00 mq	3010,00 mq	1,00	3010,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 116	1900,00 mq	1900,00 mq	1,00	1900,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 117	1840,00 mq	1840,00 mq	1,00	1840,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 118	1410,00 mq	1410,00 mq	1,00	1410,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 119	5050,00 mq	5050,00 mq	1,00	5050,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 130	27040,00 mq	27040,00 mq	1,00	27040,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 131	6010,00 mq	6010,00 mq	1,00	6010,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 140	5770,00 mq	5770,00 mq	1,00	5770,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 5 part. 141	5760,00 mq	5760,00 mq	1,00	5760,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 8 part. 1	2030,00 mq	2030,00 mq	1,00	2030,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 8 part. 2	2390,00 mq	2390,00 mq	1,00	2390,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 8 part. 3	6400,00 mq	6400,00 mq	1,00	6400,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 8 part. 4	1100,00 mq	1100,00 mq	1,00	1100,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 8 part. 5	10190,00 mq	10190,00 mq	1,00	10190,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 8 part. 10	390,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 8 part. 15	335,00 mq	335,00 mq	1,00	335,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**218749,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**218749,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.
Superfici ricavate da visure catastali aggiornate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno fg. 96 part. 80	8110,00 mq	8110,00 mq	1,00	8110,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 135	4900,00 mq	4900,00 mq	1,00	4900,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 139	2040,00 mq	2040,00 mq	1,00	2040,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 140	34390,00 mq	34390,00 mq	1,00	34390,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 141	3600,00 mq	3600,00 mq	1,00	3600,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 161	3650,00 mq	3650,00 mq	1,00	3650,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 162	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 163	990,00 mq	990,00 mq	1,00	990,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 171	5120,00 mq	5120,00 mq	1,00	5120,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 172	4210,00 mq	4210,00 mq	1,00	4210,00 mq	0,00 m	T
Terreno fg. 96 part. 184	94,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**67284,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**67284,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Superfici ricavate da visure catastali aggiornate.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	278,00 mq	278,00 mq	1,00	278,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**278,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**278,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Superficie ricavate da visura catastale aggiornata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 111 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.40 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,30
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 110 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.10 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,47
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 109 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.48.00 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 0,74
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 112 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.22.50 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,35
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 115 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.30.10 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,47
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 114 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.10 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,30
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 113 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.32.20 Reddito dominicale € 1,00 Reddito agrario € 0,50
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 108 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.45.60 Reddito dominicale € 1,41 Reddito agrario € 0,71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 81 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.70 Reddito dominicale € 2,19 Reddito agrario € 2,39
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 71 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.75 Reddito dominicale € 1,67 Reddito agrario € 2,50
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 70 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.95 Reddito dominicale € 1,70 Reddito agrario € 2,54
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 85 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.01.80 Reddito dominicale € 3,10 Reddito agrario € 1,58
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 101 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 1,02
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 87 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.48.40 Reddito dominicale € 1,50 Reddito agrario € 0,75
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 86 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.43.50 Reddito dominicale € 1,35 Reddito agrario € 0,67
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 3 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.64.00 Reddito dominicale € 1,98 Reddito agrario € 0,99
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 2 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.23.90 Reddito dominicale € 0,74

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito agrario € 0,37
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 1 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.20.30 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,31
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 4 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.00 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,17
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 15 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.35 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 1,04
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 10 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.03.90 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,91
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 8, Part. 5 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.01.90 Reddito dominicale € 3,16 Reddito agrario € 1,58
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 141 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.57.60 Reddito dominicale € 1,78 Reddito agrario € 0,89
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 118 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.10 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,22
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 117 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.18.40 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,29
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 116 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,29
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 119 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.50.50 Reddito dominicale € 1,56 Reddito agrario € 0,78
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.57.70 Reddito dominicale € 1,79 Reddito agrario € 0,89
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 131 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.60.10 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 0,93
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 130 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.70.40 Reddito dominicale € 8,38 Reddito agrario € 4,19
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 68 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.06.20 Reddito dominicale € 0,96 Reddito agrario € 1,44
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 17 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.50 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,10
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 13 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.54.10 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 0,84
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 12 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.00 Reddito dominicale € 0,28 Reddito agrario € 0,14
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 19 Qualità Prato Cl.3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Superficie (ha are ca) 00.05.70 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 1,32
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 36 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.50.10 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 0,78
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 35 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.38.40 Reddito dominicale € 4,29 Reddito agrario € 2,14
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 29 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.28.20 Reddito dominicale € 8,01 Reddito agrario € 8,74
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 11 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.40 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,15
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 3 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.07.80 Reddito dominicale € 3,34 Reddito agrario € 1,67
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 2 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.65.20 Reddito dominicale € 2,02 Reddito agrario € 1,01
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 1 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.18.60 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,29
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 7 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.06.00 Reddito dominicale € 3,28 Reddito agrario € 1,64
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 10 Qualità Bosco ceduo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.10 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,05
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 9 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.70 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,38
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 8 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.68 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 59 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.96.10 Reddito dominicale € 6,08 Reddito agrario € 3,04
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 51 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.30 Reddito dominicale € 5,48 Reddito agrario € 5,98
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 64 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.70 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,10
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 60 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.50 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,05
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 63 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.90 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,15
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 62 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.00 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,08
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 61

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,05
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 38 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,08 Reddito agrario € 0,04
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 39 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.00 Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 47 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.12.10 Reddito dominicale € 1,87 Reddito agrario € 2,81
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 37 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.38.60 Reddito dominicale € 1,20 Reddito agrario € 0,60
Dal **04/03/2015** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 49, Sub. 2 Qualità Fabbricato diruto Superficie (ha are ca) 00.00.00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **04/03/2015** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 49, Sub. 1 Qualità Fabbricato diruto Superficie (ha are ca) 00.00.00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **04/03/2015** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 49, Sub. 3 Qualità Fabbricato diruto Superficie (ha are ca) 00.00.00 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **23/10/2017** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 50 Qualità Costruzione no abitativa Superficie (ha are ca) 00.00.58 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 162 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,06 Reddito agrario € 0,03
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 161 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.36.50 Reddito dominicale € 1,13 Reddito agrario € 0,57
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 163 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.09.90 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,15
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 184 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.94 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,22
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 171 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.51.20 Reddito dominicale € 1,59 Reddito agrario € 0,79
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 135 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.49.00 Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 0,76
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 80 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.49.00 Reddito dominicale € 1,52 Reddito agrario € 0,76
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 139 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.20.40 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,32
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 141 Qualità Pascolo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.36.00 Reddito dominicale € 2,23 Reddito agrario € 0,74
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 96, Part. 140 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 03.43.90 Reddito dominicale € 10,66 Reddito agrario € 5,33

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/12/2013** al **11/02/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 53, Part. 211 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.78 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,07

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	1				Bosco ceduo	2	00.18.60 mq	0,58 €	0,29 €	
5	2				Bosco ceduo	2	00.65.20 mq	2,02 €	1,01 €	
5	3				Bosco ceduo	2	01.07.80 mq	3,34 €	1,67 €	
5	7				Bosco ceduo	2	01.06.00 mq	3,28 €	1,64 €	
5	8				Bosco ceduo	2	00.00.68 mq	0,02 €	0,01 €	
5	9				Bosco ceduo	2	00.24.70 mq	0,77 €	0,38 €	
5	10				Bosco ceduo	2	00.03.10 mq	0,1 €	0,05 €	
5	11				Bosco ceduo	2	00.09.40 mq	0,29 €	0,15 €	
5	12				Bosco ceduo	2	00.09.00 mq	0,28 €	0,14 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5	13				Bosco ceduo	2	00.54.10 mq	1,68 €	0,84 €	
5	17				Bosco ceduo	2	00.06.50 mq	0,2 €	0,1 €	
5	19				Prato	3	00.05.70 mq	0,88 €	1,32 €	
5	29				Prato	2	00.28.20 mq	8,01 €	8,74 €	
5	35				Bosco ceduo	2	01.38.40 mq	4,29 €	2,14 €	
5	36				Bosco ceduo	2	00.50.10 mq	1,55 €	0,78 €	
5	37				Bosco ceduo	2	00.38.60 mq	1,2 €	0,6 €	
5	38				Bosco ceduo	2	00.02.60 mq	0,08 €	0,04 €	
5	39				Bosco ceduo	2	00.06.00 mq	0,19 €	0,09 €	
5	47				Prato	3	00.12.10 mq	1,87 €	2,81 €	
5	49	1			Fabbricato diruto		00.00.00 mq	0 €	0 €	
5	49	2			Fabbricato diruto		00.00.00 mq	0 €	0 €	
5	49	3			Fabbricato diruto		00.00.00 mq	0 €	0 €	
5	50				Costruzione no abitativa		00.00.58 mq	0 €	0 €	
5	51				Prato	2	00.19.30 mq	5,48 €	5,98 €	
5	59				Bosco ceduo	2	01.96.10 mq	6,08 €	3,04 €	
5	60				Bosco ceduo	2	00.03.50 mq	0,11 €	0,05 €	
5	61				Bosco ceduo	2	00.03.30 mq	0,1 €	0,05 €	
5	62				Bosco ceduo	2	00.05.00 mq	0,15 €	0,08 €	
5	63				Bosco ceduo	2	00.09.90 mq	0,31 €	0,15 €	
5	64				Bosco ceduo	2	00.06.70 mq	0,21 €	0,1 €	
5	68				Prato	3	00.06.20 mq	0,96 €	1,44 €	
5	70				Prato	3	00.10.95 mq	1,7 €	2,54 €	
5	71				Prato	3	00.10.75 mq	1,67 €	2,5 €	
5	81				Prato	2	00.07.70 mq	2,19 €	2,39 €	
5	85				Bosco ceduo	2	01.01.80 mq	3,1 €	1,58 €	
5	86				Bosco ceduo	2	00.43.50 mq	1,35 €	0,67 €	
5	87				Bosco ceduo	2	00.48.40 mq	1,5 €	0,75 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5	101				Prato	2	00.03.30 mq	0,94 €	1,02 €	
5	108				Bosco ceduo	2	00.45.60 mq	1,41 €	0,71 €	
5	109				Bosco ceduo	2	00.48.00 mq	1,49 €	0,74 €	
5	110				Bosco ceduo	2	00.30.10 mq	0,93 €	0,47 €	
5	111				Bosco ceduo	2	00.19.40 mq	0,6 €	0,3 €	
5	112				Bosco ceduo	2	00.22.50 mq	0,7 €	0,35 €	
5	113				Bosco ceduo	2	00.32.20 mq	1 €	0,5 €	
5	114				Bosco ceduo	2	00.19.10 mq	0,59 €	0,3 €	
5	115				Bosco ceduo	2	00.30.10 mq	0,93 €	0,47 €	
5	116				Bosco ceduo	2	00.19.00 mq	0,59 €	0,29 €	
5	117				Bosco ceduo	2	00.18.40 mq	0,57 €	0,29 €	
5	118				Bosco ceduo	2	00.14.10 mq	0,44 €	0,22 €	
5	119				Bosco ceduo	2	00.50.50 mq	1,56 €	0,78 €	
5	130				Bosco ceduo	2	02.70.40 mq	8,38 €	4,19 €	
5	131				Bosco ceduo	2	00.60.10 mq	1,86 €	0,93 €	
5	140				Bosco ceduo	2	00.57.70 mq	1,79 €	0,89 €	
5	141				Bosco ceduo	2	00.57.60 mq	1,78 €	0,89 €	
8	1				Bosco ceduo	2	00.20.30 mq	0,63 €	0,31 €	
8	2				Bosco ceduo	2	00.23.90 mq	0,74 €	0,37 €	
8	3				Bosco ceduo	2	00.64.00 mq	1,98 €	0,99 €	
8	4				Bosco ceduo	2	00.11.00 mq	0,34 €	0,17 €	
8	5				Bosco ceduo	2	01.01.90 mq	3,16 €	1,58 €	
8	10				Prato	3	00.03.90 mq	0,6 €	0,91 €	
8	15				Prato	2	00.03.35 mq	0,95 €	1,04 €	

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

96	80				Bosco ceduo	2	00.49.00 mq	1,52 €	0,76 €	
96	135				Bosco ceduo	2	00.49.00 mq	1,52 €	0,76 €	
96	139				Bosco ceduo	2	00.20.40 mq	0,63 €	0,32 €	
96	140				Bosco ceduo	2	03.43.90 mq	10,66 €	5,33 €	
96	141				Pascolo	1	00.36.00 mq	2,23 €	0,74 €	
96	161				Bosco ceduo	2	00.36.50 mq	1,13 €	0,57 €	
96	162				Bosco ceduo	2	00.01.80 mq	0,06 €	0,03 €	
96	163				Bosco ceduo	2	00.09.90 mq	0,31 €	0,15 €	
96	171				Bosco ceduo	2	00.51.20 mq	1,59 €	0,79 €	
96	184				Prato	3	00.00.94 mq	0,12 €	0,22 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
53	211				Pascolo	1	00.02.78 mq	0,2 €	0,07 €	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Si segnala la presenza di un vincolo di carattere prettamente tecnico per l'area oggetto di studio che è costituito dalla presenza nel sottosuolo di un canale di adduzione delle acque per finalità idroelettrica di proprietà di Enel GreenPower.
La ricerca bibliografica ha consentito di recuperare la copiosa documentazione redatta dal Politecnico di Torino dal titolo " Valutazione interferenza con la galleria ENEL dell'ampliamento dell'attività di cava inserita nel polo estrattivo "Rencio" ai sensi del D.P.A.E. II stralcio Cava in località Rencio Relazione finale" eseguita su incarico della ditta [redacted] anno 2006 (dicembre).
Si precisa che tale documento, presente in allegato al progetto di apertura della cava inferiore, era stato redatto a corredo del progetto di ampliamento della cava storica superiore; le indicazioni ivi presenti sono state però tenute in considerazione anche a supporto dell'iter autorizzativo della nuova cava a quota inferiore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'interno della suddetta nota (Politecnico di Milano), a seguito di numerosissime prove di terreno (sondaggi geognostici, tomografie sismiche, rilievi delle onde superficiali, tomografie elettriche e misure vibrometriche) e di laboratorio (resistenza a compressione, resistenza a trazione, ultrasuoni) con diverse modellazioni ed elaborazioni viene stabilito che "dall'esame dei risultati ottenuti dal calcolo numerico, si rileva come con il ribasso del piazzale di cava, le condizioni statiche della roccia al contorno della galleria non peggiorino rispetto alla situazione attuale. Nell'ipotesi di presenza di rivestimento sul contorno della galleria, i momenti massimi agenti non sono in grado di sviluppare tensioni tali da provocare la fessurazione del calcestruzzo. Gli spostamenti ottenuti dal calcolo sono trascurabili e non si rileva alcuna plasticizzazione della roccia al contorno della galleria durante le fasi della coltivazione mineraria.
Lo studio numerico in campo statico, quindi, permette di ritenere compatibile con le condizioni di stabilità della galleria idroelettrica l'abbassamento del piazzale di cava fino alla quota minima prevista in progetto. Peraltro, le verifiche eseguite hanno evidenziato come non sussistano ostacoli tali da consentire un eventuale ribasso anche al di sotto dello spessore minimo (circa 20 metri) di soletta previsto nell'attuale configurazione progettuale.
Lo studio dinamico ha permesso di analizzare lo stato tensionale nella roccia durante la perturbazione prodotta dalla esplosione della carica adottata per distaccare i blocchi dalla montagna. Dopo aver sviluppato la back-analysis delle misure di vibrazione realizzate sul piazzale di cava nell'ambito del presente studio, è stato possibile determinare il tipo di perturbazione tensionale che è necessario applicare al modello per poter simulare l'azione dell'esplosivo.
Applicando tale perturbazione tensionale nella condizione finale della cava (piazzale alla quota minima prevista), sono state poi rilevate le variazioni di tensione e spostamento nel tempo in 10 punti di monitoraggio al contorno della galleria. Anche durante la perturbazione tensionale la roccia al contorno della galleria non raggiunge mai la rottura; l'analisi del fattore di sicurezza nel tempo permette di rilevare un fattore di sicurezza minimo nel punto di monitoraggio E superiore addirittura a 20.
Lo studio numerico in campo dinamico, quindi, permette di ritenere compatibile con le condizioni di stabilità della galleria idroelettrica l'utilizzo della miccia detonante come mezzo di distacco della roccia dalla montagna, per una quantità totale di esplosivo pari a quella utilizzata nella prova vibrometrica eseguita nell'ambito del presente studio.
Si sottolinea inoltre che i valori vibrometrici registrati sono da considerarsi un limite superiore rispetto a quanto atteso durante la coltivazione, poiché si riferiscono a volate con quantitativo di esplosivo in eccesso rispetto a quanto effettivamente utilizzabile nelle attività di cava. Peraltro, come già sottolineato per le verifiche in condizioni statiche, in fase di coltivazione si può una serie di accorgimenti (frazionamento delle cariche, aumento della superficie libera totale preventivamente tagliata con filo diamantato etc., in modo da minimizzare l'utilizzo di esplosivo per singola volata. In tali condizioni, previe ulteriori verifiche numeriche, si può prevedere l'utilizzo di esplosivo per proseguire l'attività di coltivazione per spessore di roccia tra galleria e piazzale anche inferiore a 20 metri. La quantità di esplosivo, in rapporto alle distanze ed i limiti vibrometrici ammissibili, sarà indicata nelle integrazioni del progetto di coltivazione".

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Si segnala la presenza di un vincolo di carattere prettamente tecnico per l'area oggetto di studio che è costituito dalla presenza nel sottosuolo di un canale di adduzione delle acque per finalità idroelettrica di proprietà di Enel GreenPower.
La ricerca bibliografica ha consentito di recuperare la copiosa documentazione redatta dal Politecnico di Torino dal titolo " Valutazione interferenza con la galleria ENEL dell'ampliamento dell'attività di cava inserita nel polo estrattivo "Rencio" ai sensi del D.P.A.E. II stralcio Cava in località Rencio Relazione finale" eseguita su incarico della ditta [redacted] ell'anno 2006 (dicembre).
Si precisa che tale documento, presente in allegato al progetto di apertura della cava inferiore, era stato redatto a corredo del progetto di ampliamento della cava storica superiore; le indicazioni ivi presenti sono state però tenute in considerazione anche a supporto dell'iter autorizzativo della nuova cava a quota inferiore.
All'interno della suddetta nota (Politecnico di Milano), a seguito di numerosissime prove di terreno (sondaggi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

geognostici, tomografie sismiche, rilievi delle onde superficiali, tomografie elettriche e misure vibrometriche) e di laboratorio (resistenza a compressione, resistenza a trazione, ultrasuoni) con diverse modellazioni ed elaborazioni viene stabilito che "dall'esame dei risultati ottenuti dal calcolo numerico, si rileva come con il ribasso del piazzale di cava, le condizioni statiche della roccia al contorno della galleria non peggiorino rispetto alla situazione attuale. Nell'ipotesi di presenza di rivestimento sul contorno della galleria, i momenti massimi agenti non sono in grado di sviluppare tensioni tali da provocare la fessurazione del calcestruzzo. Gli spostamenti ottenuti dal calcolo sono trascurabili e non si rileva alcuna plasticizzazione della roccia al contorno della galleria durante le fasi della coltivazione mineraria.
Lo studio numerico in campo statico, quindi, permette di ritenere compatibile con le condizioni di stabilità della galleria idroelettrica l'abbassamento del piazzale di cava fino alla quota minima prevista in progetto. Peraltro, le verifiche eseguite hanno evidenziato come non sussistano ostacoli tali da consentire un eventuale ribasso anche al di sotto dello spessore minimo (circa 20 metri) di soletta previsto nell'attuale configurazione progettuale.
Lo studio dinamico ha permesso di analizzare lo stato tensionale nella roccia durante la perturbazione prodotta dalla esplosione della carica adottata per distaccare i blocchi dalla montagna. Dopo aver sviluppato la back-analysis delle misure di vibrazione realizzate sul piazzale di cava nell'ambito del presente studio, è stato possibile determinare il tipo di perturbazione tensionale che è necessario applicare al modello per poter simulare l'azione dell'esplosivo.
Applicando tale perturbazione tensionale nella condizione finale della cava (piazzale alla quota minima prevista), sono state poi rilevate le variazioni di tensione e spostamento nel tempo in 10 punti di monitoraggio al contorno della galleria. Anche durante la perturbazione tensionale la roccia al contorno della galleria non raggiunge mai la rottura; l'analisi del fattore di sicurezza nel tempo permette di rilevare un fattore di sicurezza minimo nel punto di monitoraggio E superiore addirittura a 20.
Lo studio numerico in campo dinamico, quindi, permette di ritenere compatibile con le condizioni di stabilità della galleria idroelettrica l'utilizzo della miccia detonante come mezzo di distacco della roccia dalla montagna, per una quantità totale di esplosivo pari a quella utilizzata nella prova vibrometrica eseguita nell'ambito del presente studio.
Si sottolinea inoltre che i valori vibrometrici registrati sono da considerarsi un limite superiore rispetto a quanto atteso durante la coltivazione, poiché si riferiscono a volate con quantitativo di esplosivo in eccesso rispetto a quanto effettivamente utilizzabile nelle attività di cava. Peraltro, come già sottolineato per le verifiche in condizioni statiche, in fase di coltivazione si può una serie di accorgimenti (frazionamento delle cariche, aumento della superficie libera totale preventivamente tagliata con filo diamantato etc., in modo da minimizzare l'utilizzo di esplosivo per singola volata. In tali condizioni, previe ulteriori verifiche numeriche, si può prevedere l'utilizzo di esplosivo per proseguire l'attività di coltivazione per spessore di roccia tra galleria e piazzale anche inferiore a 20 metri. La quantità di esplosivo, in rapporto alle distanze ed i limiti vibrometrici ammissibili, sarà indicata nelle integrazioni del progetto di coltivazione".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

I terreni in oggetto si presentano in stato di abbandono.

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

I terreni in oggetto si presentano in stato di abbandono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Il terreno in oggetto si presenta in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Si evidenzia servitù apparente di passo carraio gravante su fondo di altra proprietà, censita a Catasto Terreni al foglio 5 particella 750 del Comune di Crevoladossola a favore delle unità immobiliari in oggetto.
In merito al fatto che attualmente la proprietà oggetto di perizia e di proprietà della **** Omissis **** non disponga di un accesso esclusivo alla Strada Statale 659 della Valle Antigorio e Formazza, si precisa che i mappali in disponibilità alla stessa **** Omissis **** e oggetto di esecuzione arrivano sino a tale viabilità ed è quindi possibile realizzare un accesso diretto ed esclusivo realizzando un tratto di pista della lunghezza di circa un centinaio di metri.

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Si evidenzia servitù apparente di passo carraio gravante su fondo di altra proprietà, censita a Catasto Terreni al foglio 5 particella 750 del Comune di Crevoladossola a favore delle unità immobiliari in oggetto.
In merito al fatto che attualmente la proprietà oggetto di perizia e di proprietà della **** Omissis **** non disponga di un accesso esclusivo alla Strada Statale 659 della Valle Antigorio e Formazza, si precisa che i mappali in disponibilità alla stessa **** Omissis **** e oggetto di esecuzione arrivano sino a tale viabilità ed è quindi possibile realizzare un accesso diretto ed esclusivo realizzando un tratto di pista della lunghezza di circa un centinaio di metri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che sulle aree oggetto di perizia risultano presenti 2 escavatori, 1 pala gommata, 1 box spogliatoio, 1 ampio magazzino in struttura metallica e copertura e pareti in lamiera, 1 gru derrick, serbatoi per l'aria compressa, tubazioni ed attrezzature varie per la coltivazione. Tali attrezzature non sono state computate all'interno della presente perizia.

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

L'immobile risulta libero

Si evidenzia che sulle aree oggetto di perizia risultano presenti 2 escavatori, 1 pala gommata, 1 box spogliatoio, 1 ampio magazzino in struttura metallica e copertura e pareti in lamiera, 1 gru derrick, serbatoi per l'aria compressa, tubazioni ed attrezzature varie per la coltivazione. Tali attrezzature non sono state computate all'interno della presente perizia.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

L'immobile risulta libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/04/2013** al **22/07/2013**	**** Omissis ****	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Manlio Carlo Soldani	05/04/2013	3015	1557
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	16/04/2013	3969	2676
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/07/2013** al **02/12/2013**	**** Omissis ****	**Trasferimento della sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	23/07/2013	21	14
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	26/07/2013	7402	5373
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	26/07/2013	14995	1T
Dal **03/12/2013**	**** Omissis ****	**Scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	03/12/2013	204	114
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	06/12/2013	12028	8826
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	06/12/2013	22250	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Alla società **** Omissis **** con sede in Crevoladossola erano pervenuti in proprietà:
- quanto al foglio 5 particella 115 del Comune di Crevoladossola parte (per 6/27) per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 03/03/2003 notaio VITALE di Domodossola rep. 253420 trascritto il 26/03/2003 ai n. 3523/2631 e parte (per 21/27) per atto di cessione di quota di comproprietà indivisa del 18/05/1979 notaio VITALE di Domodossola rep. 20981 trascritto il 07/06/1979 ai n. 3653/3184 e successivo atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società per azioni del 02/01/1981 notaio VITALE di Domodossola rep. 31236 trascritto il 16/01/1981 ai n. 418/364.
- quanto al foglio 5 particella 51 del Comune di Crevoladossola per atto di vendita del 01/09/1995 notaio VITALE di Domodossola rep. 176262 trascritto il 20/09/1995 ai n. 8087/6361.
- quanto al foglio 5 particelle 47, 61 e 112 del Comune di Crevoladossola per atto di vendita del 04/06/1993 notaio VITALE di Domodossola rep. 156098 trascritto il 21/06/1993 ai n. 5707/4397.
- quanto al foglio 5 particelle 17, 19, 29, 50, 81, 101 e foglio 8 particella 10 del Comune di Crevoladossola per atto di compravendita del 4 e 5 giugno 1984 notaio VITALE di Domodossola rep. 60601 e 61654 trascritto il 03/08/1984 ai n. 6652/5719.
- quanto al foglio 8 particella 5 del Comune di Crevoladossola per atto di compravendita del 05/03/1982 notaio LINCIO di Domodossola rep. 49498 trascritto il 05/04/1982 ai n. 2558/2157.
- quanto foglio 5 particelle 63, 71 e foglio 8 particella 15 del Comune di Crevoladossola per atto di compravendita del 18/06/1981 notaio LINCIO di Domodossola rep. 47715 trascritto il 17/07/1981 ai n. 5496/4719.
- quanto al foglio 5 particelle 49/1, 49/2, 49/3, 70 e foglio 8 particelle 1, 2 del Comune di Crevoladossola per atto di compravendita del 31/10/1980 notalo LINCIO di Domodossola rep. 46220 trascritto il 28/11/1980 ai n. 8717/7613 e successiva nota trascritta il 16/01/1981 ai n. 418/364.
- quanto al foglio 5 particella 85 del Comune di Crevoladossola per atto di compravendita del 17/10/1979 notaio VITALE di Domodossola rep. 23481 trascritto il 09/11/1979 ai n. 7032/6059 e successiva nota trascritta il 16/01/1981 ai 418/364.
- quanto al foglio 5 particella 37 del Comune di Crevoladossola parte (per 1/2) per atto di cessione di quote di comproprietà del 15/06/1979 notaio VITALE di Domodossola rep. 21436 trascritto il 04/07/1979 ai n. 4308/3755 ed in parte (per 1/2) per atto di cessione di quote di comproprietà del 15/09/1979 notaio VITALE di Domodossola rep. 22877 trascritto il 09/10/1979 ai n. 6338/5472 e successiva trasformazione di SAS in SPA con atto del 02/01/1981 notaio VITALE di Domodossola trascritto il 16/01/1981 ai n. 418/364.
- quanto al foglio 5 particella 116 del Comune di Crevoladossola per atto di vendita del 18/05/1979 notaio VITALE di Domodossola rep. 20980 trascritto il 07/06/1979 al n. 3654/3185 e successiva trasformazione di SAS in SPA con atto del 02/01/1981 notaio VITALE di Domodossola trascritto il 16/01/1981 ai n. 418/364.
- quanto al foglio 5 particella 119 per atto di vendita del 28/02/1979 notaio GASPARRINI di Ornavasso rep. 1159 trascritto il 15/03/1979 ai n. 1798/1612 e successiva trasformazione di SAS in SPA con atto del 02/01/1981 notaio VITALE di Domodossola trascritto il 16/01/1981 ai n. 418/364.
- quanto al foglio 5 particelle 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 35, 36, 38, 39, 59, 60, 62, 64, 68, 86, 87, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 117, 118, 130, 140 (ex 59), 141 (ex 59) e foglio 8 particella 3 del Comune di Crevoladossola per atto di conferimento in società del 01/08/1978 notaio VITALE di Domodossola rep. 15939 trascritto il 09/08/1978 ai n. 5608/4556 e successiva trasformazione di SAS in SPA con atto del 02/01/1981 notaio VITALE di Domodossola trascritto il 16/01/1981 ai n. 418/364.
- quanto al foglio 8 particella 1 del Comune di Crevoladossola nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/04/2013** al **22/07/2013**	**** Omissis ****	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Manlio Carlo Soldani	05/04/2013	3015	1557
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	16/04/2013	3969	2676
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/07/2013** al **02/12/2013**	**** Omissis ****	**Trasferimento della sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	23/07/2013	21	14
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	26/07/2013	7402	5373
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	26/07/2013	14995	1T
Dal **03/12/2013**	**** Omissis ****	**Scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	03/12/2013	204	114
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	06/12/2013	12028	8826
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	06/12/2013	22250	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla società **** Omissis **** con sede in Crevoladossola erano pervenuti in proprietà:
- quanto al foglio 96 particella 135 del Comune di Crodo per atto di compravendita del 03/04/1999 notaio VITALE di DOMODOSSOLA rep. 214728 trascritto il 22/04/1999 ai n. 4445/3182.
- quanto al foglio 96 particelle 80, 139, 140, 141, 161, 162, 163, 171 e 172 del Comune di Crodo per atto di conferimento in società del 01/08/1978 notaio VITALE di Domodossola rep. 15939 trascritto il 09/08/1978 ai n. 5608/4556 e successiva trasformazione di SAS in SPA con atto del 02/01/1981 notaio VITALE di Domodossola trascritto il 16/01/1981 ai n. 418/364.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/04/2013** al **22/07/2013**	**** Omissis ****	**Trasformazione di società**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Manlio Carlo Soldani	05/04/2013	3015	1557
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	16/04/2013	3969	2676
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/07/2013** al **02/12/2013**	**** Omissis ****	**Trasferimento della sede sociale**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	23/07/2013	21	14
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	26/07/2013	7402	5373
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Milano 3	26/07/2013	14995	1T
Dal **03/12/2013**	**** Omissis ****	**Scissione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Filippo Paolini	03/12/2013	204	114

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	06/12/2013	12028	8826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano 3	06/12/2013	22250	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla società **** Omissis **** con sede in Crevoladossola era pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 21/10/1994 notaio VITALE di Domodossola rep. 167461 trascritto il 18/11/1994 ai n. 9662/7358.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Verbania il 06/06/2011
  Reg. gen. 6113 - Reg. part. 916
  Quota: 181
  Importo: € 2.700.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.500.000,00
  Percentuale interessi: 4,541 %
  Rogante: Notaio Soldani Manlio Carlo
  Data: 31/05/2011
  N° repertorio: 1973
  N° raccolta: 880
  Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società **** Omissis **** e che con atto di scissione a firma del Notaio Filippo Paolini di Milano rep. 204/114 risultano essere passati alla società **** Omissis **** e nello specifico sono i terreni siti nel Comune di Crevoladossola e identificati al foglio 5 particelle 51, 68, 70 e 71.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Verbania il 01/03/2013
  Reg. gen. 2417 - Reg. part. 186
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.800.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.000.000,00
  Percentuale interessi: 3,82 %
  Rogante: Notaio Soldani Manlio Carlo
  Data: 25/02/2013
  N° repertorio: 2930
  N° raccolta: 1504
  Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società **** Omissis **** e che con atto di scissione a firma del Notaio Filippo Paolini di Milano rep. 204/114 risultano essere passati alla società **** Omissis **** e nello specifico sono i terreni siti nel Comune di Crevoladossola e identificati al foglio 5 particelle 51, 68, 70 e 71.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale derivante da accertamento di diritti reali**
  Trascritto a Verbania il 05/01/2017
  Reg. gen. 230 - Reg. part. 193
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Domanda giudiziale derivante da azione revocatoria ex art. 2901 c.c.**
  Trascritto a Verbania il 11/04/2018
  Reg. gen. 3584 - Reg. part. 2937
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Verbania il 21/10/2020
  Reg. gen. 9473 - Reg. part. 7498
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale derivante da accertamento di diritti reali**
  Trascritto a Verbania il 05/01/2017
  Reg. gen. 230 - Reg. part. 193
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Domanda giudiziale derivante da azione revocatoria ex art. 2901 c.c.**
  Trascritto a Verbania il 11/04/2018
  Reg. gen. 3584 - Reg. part. 2937
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Verbania il 21/10/2020
  Reg. gen. 9473 - Reg. part. 7498
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale derivante da azione revocatoria ex art. 2901 c.c.**
  Trascritto a Verbania il 11/04/2018
  Reg. gen. 3584 - Reg. part. 2937
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Verbania il 21/10/2020
  Reg. gen. 9473 - Reg. part. 7498
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

I terreni oggetto della presente perizia insistono su un'area che il Piano Regolatore Vigente classifica:
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 5 particelle 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 35, 36, 37, 38, 39, 59, 60, 61, 62, 63, 85, 86, 87, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 130, 131, 140, 141 e al foglio 8 particelle 1, 2, 3, 4 e 5 in "Cave";
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 5 particelle 17 e 19 in "E2 - Boscate produttive" regolata dall'articolo 3.5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 5 particelle 29, 81, 101 e al foglio 8 particelle 10 e 15 in "E1 - Usi agricoli - Terreni ad elevata produttività" regolata dall'articolo 3.5.1 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 5 particelle 47, 49, 50, 51, 68, 70 e 71 in "D1/D2 - Usi produttivi - Industriali e artigianali confermate" regolata dall'articolo 3.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- il terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 5 particella 11 in parte "Cave" e in parte E2 - Boscate produttive" regolata dall'articolo 3.5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 5 particelle 64 e 119 in parte "Cave" e in parte "D1/D2 - Usi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

produttivi - Industriali e artigianali confermate" regolata dall'articolo 3.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Le aree oggetto di perizia sono sottoposte ai seguenti vincoli di natura pubblicistica:
- vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 ovvero " Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 " Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
La normativa di settore del comparto lapideo attualmente vigente viene regolamentata oltre che dalla L.R. 23/2016 anche dal Documento di Programmazione per le Attività Estrattive (DPAE) redatto per disciplinare a livello Regionale le attività estrattive come previsto dell'art. 30 della L.R. 44/2000 e ha le seguenti finalità (riprese dal volume I del DPAE):
- disciplinare lo svolgimento nel territorio regionale dell'attività estrattiva con l'obiettivo di far coesistere la corretta utilizzazione della risorsa mineraria, dal punto di vista tecnico-economico, con la tutela dell'ambiente e la fruizione ottimale delle altre possibili risorse del territorio;
- fornire contributi metodologici per la programmazione dell'attività estrattiva del comparto in oggetto e, in particolare, informazioni e conoscenze utili per l'elaborazione di politiche di valorizzazione e tutela delle risorse, di ottimizzazione del loro impiego, nonché per strategie di controllo ambientale e di organizzazione dell'attività nel contesto territoriale, anche attraverso un'analisi critica della normativa vigente e delle sue interrelazioni con le altre disposizioni territoriali e ambientali.
All'interno del secondo stralcio del DPAE, ovvero il documento che si occupa dei giacimenti che coltivano pietre ornamentali, l'area oggetto di studio fa parte dell'ambito Novarese e Verbano Cusio Ossola, nel bacino estrattivo "Antigorio" e nel polo denominato come Rencio ed è quindi pienamente ricompresa in un ambito a destinazione estrattiva.
Anche all'interno del Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE) in corso di redazione e concertazione con gli stakeholder del territorio e del comparto lapideo l'area è, ad oggi, classificata come facente parte del Bacino estrattivo Antigorio nord e rientrante nel Polo estrattivo di Crevoladossola - Crodo.
In allegato alla perizia certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

I terreni oggetto della presente perizia insistono su un'area che il Piano Regolatore Vigente classifica:
- i terreni identificati a Catasto Terreni al foglio 96 particelle 80, 135, 139, 140, 141, 161, 162, 163, 171 e 172 in "Zone agricole - agro pastorali - boschive" regolata dagli articoli 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- il terreno identificato a Catasto Terreni al foglio 96 particella 184 in parte "Fasce di rispetto della rete viaria" regolata dall'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte "Zone agricole - agro pastorali - boschive" regolata dagli articoli 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione;
Si evidenza inoltre che le particelle censite al foglio 96 particelle 80, 140, 141, 135, 139, 161 e 171 risultano ricomprese, nell'elaborato C2 del vigente P.R.G.C., all'interno del perimetro "Zone di Attività Estrattive".
Le aree oggetto di perizia sono sottoposte ai seguenti vincoli di natura pubblicistica:
- vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 ovvero " Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 " Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
La normativa di settore del comparto lapideo attualmente vigente viene regolamentata oltre che dalla L.R. 23/2016 anche dal Documento di Programmazione per le Attività Estrattive (DPAE) redatto per disciplinare a livello Regionale le attività estrattive come previsto dell'art. 30 della L.R. 44/2000 e ha le seguenti finalità (riprese dal volume I del DPAE):
- disciplinare lo svolgimento nel territorio regionale dell'attività estrattiva con l'obiettivo di far coesistere la corretta utilizzazione della risorsa mineraria, dal punto di vista tecnico-economico, con la tutela dell'ambiente e la fruizione ottimale delle altre possibili risorse del territorio;
- fornire contributi metodologici per la programmazione dell'attività estrattiva del comparto in oggetto e, in particolare, informazioni e conoscenze utili per l'elaborazione di politiche di valorizzazione e tutela delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

risorse, di ottimizzazione del loro impiego, nonché per strategie di controllo ambientale e di organizzazione dell'attività nel contesto territoriale, anche attraverso un'analisi critica della normativa vigente e delle sue interrelazioni con le altre disposizioni territoriali e ambientali.
All'interno del secondo stralcio del DPAE, ovvero il documento che si occupa dei giacimenti che coltivano pietre ornamentali, l'area oggetto di studio fa parte dell'ambito Novarese e Verbano Cusio Ossola, nel bacino estrattivo "Antigorio" e nel polo denominato come Rencio ed è quindi pienamente ricompresa in un ambito a destinazione estrattiva.
Anche all'interno del Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE) in corso di redazione e concertazione con gli stakeholder del territorio e del comparto lapideo l'area è, ad oggi, classificata come facente parte del Bacino estrattivo Antigorio nord e rientrante nel Polo estrattivo di Crevoladossola - Crodo.
In allegato alla perizia certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - VIA MONSIGNOR MARIO ROSA

I terreni oggetto della presente perizia insistono su un'area che il Piano Regolatore Vigente classifica in "D1/D2 - Usi produttivi - Industriali e artigianali confermate" regolata dall'articolo 3.3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.
In allegato alla perizia certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - CAVA UBICATA A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Dalle ricerche effettuate nell'archivio Ufficio Cave della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni alla coltivazione del giacimento ai sensi della ex L.R. n. 69 del 1978 (ora L.R. n. 23 del 2016):
- In data 14/07/2015 il responsabile del servizio del Settore Ufficio Tecnico di Crodo con determinazione n. 48 ha autorizzato la ditta [redacted] pertura della nuova cava di serizzo Antigorio in località Rencio Inferiore.
- in data 04/09/2015 [redacted] eterminazione n. 60 settore ufficio tecnico di Crodo del 04/09/2015) subentra nell'autorizzazione alla Sarizzo di Crodo Srl. A tal proposito si precisa che il progetto viene approvato per anni 10 (ai sensi della ex. L.R. 69/1978 ora sostituita dalla LR. 23/2016) ma che risulta necessario un rinnovo dopo il primo quinquennio ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
Tutto ciò considerato alla stato attuale la suddetta autorizzazione alla coltivazione risulta scaduta.

BENE N° 4 - CAVA UBICATA A CRODO (VB) - LOCALITÀ RENCIO INFERIORE

Dalle ricerche effettuate nell'archivio Ufficio Cave della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola, risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni alla coltivazione del giacimento ai sensi della ex L.R. n. 69 del 1978 (ora L.R. n. 23 del 2016):
- In data 14/07/2015 il responsabile del servizio del Settore Ufficio Tecnico di Crodo con determinazione n. 48 ha autorizzato la ditt[redacted] all'apertura della nuova cava di serizzo Antigorio in località Rencio Inferiore.
- in data 04/09/2015 la dit[redacted] eterminazione n. 60 settore ufficio tecnico di Crodo del 04/09/2015) subentra nell'autorizzazione alla Sarizzo di Crodo Srl. A tal proposito si precisa che il progetto viene approvato per anni 10 (ai sensi della ex. L.R. 69/1978 ora sostituita dalla LR. 23/2016) ma che risulta necessario un rinnovo dopo il primo quinquennio ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
Tutto ciò considerato alla stato attuale la suddetta autorizzazione alla coltivazione risulta scaduta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità delle zone 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 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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana
  Trattasi dell'intera quota di proprietà di due locali di deposito, siti al piano terra e primo, facenti parte di un antico fabbricato rurale sito nel Comune di Crodo (VB), località Casa Gianzana in una zona periferica a prevalente carattere agricolo, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso alle unità immobiliari avviene da Via Alpiano Inferiore attraverso diritto di passaggio consolidatosi nel tempo gravante su fondi di altra proprietà, censiti a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 28 e 39. Inoltre alle stesse compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quanto altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 29, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 93, Part. 29, Sub. 3, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 5.125,00
  Calcolo del mero valore delle unità immobiliari computato sulla rendita catastale:
  - Locale deposito piano terra (sub. 2) € 17,35 x 126 = € 2.186,10;
  - Locale deposito piano terra (sub. 3) € 17,35 x 126 = € 2.186,10;
  Tenuto conto delle condizioni in cui verte l'unità immobiliare in oggetto e delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si propone un mero coefficiente di riduzione pari al 10%: € 5.125,00 x 0,90 = € 4.612,50.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Crodo (VB) - Località Casa Gianzana
  Trattasi della quota di piena proprietà di terreni in parte a bosco e in parte prati in stato di abbandono ora gerbidi, ubicati nel comune di Crodo (VB), località Casa Gianzana in una zona periferica a prevalente carattere agricolo, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 45, Qualità Prato - Fg. 93, Part. 46, Qualità Prato - Fg. 93, Part. 47, Qualità Prato - Fg. 93, Part. 52, Qualità Prato - Fg. 93, Part. 53, Qualità Prato - Fg. 93, Part. 86, Qualità Prato - Fg. 93, Part. 98, Qualità Bosco ceduo - Fg. 93, Part. 104, Qualità Prato - Fg. 93, Part. 107, Qualità Bosco ceduo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 20.010,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Crodo (VB) - Località Casa Gianzana	41,00 mq	125,00 €/mq	€ 5.125,00	100,00%	€ 5.125,00
Bene N° 2 - Terreno Crodo (VB) - Località Casa Gianzana	6670,00 mq	3,00 €/mq	€ 20.010,00	100,00%	€ 20.010,00
				Valore di stima:	€ 25.135,00

Valore di stima: € 25.000,00

Valore finale di stima: **€ 25.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Cava ubicata a Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore
  Trattasi della quota di piena proprietà di terreni ubicati nel comune di Crevoladossola (VB), Località Rencio Inferiore in zona extraurbana - rurale montana. Il sito è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 659 della Valle Antigorio in direzione di Crodo. Attraversata la galleria di Pontemaglio si percorre un lungo rettilineo per circa 800 metri e l'area si estende sul lato sinistro della carreggiata corrispondente al versante destro orografico della Valle. I beni oggetto di perizia sono costituiti da una porzione di versante con destinazione urbanistica come area per attività estrattiva; lo stesso è composto da una porzione inferiore caratterizzata da accumuli detritici talora con elementi lapidei grossolani, frutto anche delle residue attività estrattive e da una porzione superiore dove, a fianco dei depositi detritici, nel settore settentrionale, sono presenti affioramenti di ammasso roccioso (gneiss) su quali è stato impostato un nuovo fronte di cava. L'area si colloca altimetricamente tra la quota 390 metri s.l.m. circa (fondovalle) e la quota 575 metri s.l.m. (piazzale superiore cava Rencio "storica" di proprietà del comune di Crevoladossola).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 2, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 3, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 7, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 8, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 9, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 10, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 11, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 12, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 13, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 17, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 19, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 29, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 35, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 36, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 37, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 38, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 39, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 47, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 49, Sub. 1, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 5, Part. 49, Sub. 2, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 5, Part. 49, Sub. 3, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 5, Part. 50, Qualità Costruzione no abitativa - Fg. 5, Part. 51, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 59, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 60, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 61, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 62, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 63, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 64, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 68, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 70, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 71, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 81, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 85, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 86, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 87, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 101, Qualità Prato - Fg. 5, Part. 108, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 109, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 110, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 111, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 112, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 113, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 114, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 115, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 116, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 117, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 118, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 119, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 130, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 131, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 140, Qualità Bosco ceduo - Fg. 5, Part. 141, Qualità Bosco ceduo - Fg. 8, Part. 1, Qualità Bosco ceduo - Fg. 8, Part. 2, Qualità Bosco ceduo - Fg. 8, Part. 3, Qualità Bosco ceduo - Fg. 8, Part. 4, Qualità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bosco ceduo - Fg. 8, Part. 5, Qualità Bosco ceduo - Fg. 8, Part. 10, Qualità Prato - Fg. 8, Part. 15, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.303.744,04
Per la stima del valore dei terreni oggetto di perizia con l'ausilio di un esperto Geologo Dott. Geol. Francesco Sfrattato si è adottato il seguente metodo:
- consultazione e studio della documentazione tecnica presente presso gli Enti ed in particolare del progetto per l'apertura e l'esercizio di una cava di gneiss in località Rencio (quella oggetto di studio) presentato (in data 07.02.2012) all'ufficio cave della Provincia del Verbano Cusio Ossola dalla ditta **** Omissis **** poi diventata **** Omissis **** ed infine **** Omissis ****. A tal proposito si precisa che con atto notarile di scissione del 03/12/2013 la **** Omissis **** ha ceduto i terreni di cui alla presente perizia alla società **** Omissis ****;
- sopralluoghi in sito e rilievi aerei tramite drone;
- elaborazione delle informazioni tramite programmi gis (Qgis);
- analisi dei valori di mercato per la concessione di aree di cava da parte di amministrazioni comunali presenti nel bacino estrattivo Ossolano.
Si sono inoltre presi in considerazione alcuni aspetti salienti che caratterizzano il sito di interesse:
1. In data 14/07/2015 il responsabile del servizio del Settore Ufficio Tecnico di Crodo con determinazione n. 48 ha autorizzato la ditta **** Omissis **** all'apertura della nuova cava di serizzo Antigorio in località Rencio Inferiore. In data 04/09/2015 la ditta **** Omissis **** (determinazione n. 60 settore ufficio tecnico di Crodo del 04/09/2015) subentra nell'autorizzazione alla **** Omissis ****. A tal proposito si precisa che il progetto viene approvato per anni 10 (ai sensi della ex. L.R. 69/1978 ora sostituita dalla LR. 23/2016) ma che risulta necessario un rinnovo dopo il primo quinquennio ai sensi del D.Lgs. 42/2004; allo stato attuale quindi il giacimento si trova privo di autorizzazione. Si precisa però che in considerazione del fatto che sull'area è già stata ottenuta un'autorizzazione, ragionevolmente la stessa potrebbe essere nuovamente concessa considerato il contesto normativo e vincolistico attuale (che non è mutato sostanzialmente) e anche tenendo conto che la destinazione urbanistica dei terreni risulta quella di area di cava.
2. Il quantitativo di materiale lapideo autorizzato alla coltivazione con la suddetta determinazione n. 48 del 14.07.2015 nell'arco dei 10 anni era pari a 197.637,29 metri cubi considerando di mantenere cautelativamente una distanza dal canale Enel di almeno 35 metri.
A tal proposito si ricorda come le analisi del Politecnico di Torino indicavano una distanza minima di sicurezza della coltivazione dal canale Enel di 20 metri. La ditta istante però aveva momentaneamente deciso di incrementare a 35 metri tale distanza in attesa di verificare le condizioni strutturali dell'ammasso roccioso con l'approfondirsi della coltivazione. Il progetto originario (2012) infatti prevedeva la coltivazione più in profondità (sino 20 metri dal canale) con un volume di roccia estraibile in progetto pari a 492.930 metri cubi.
Sulla base di quanto sopra, per la redazione della stima si è tenuto conto anche dei seguenti aspetti:
A. le aree oggetto di perizia di proprietà della ditta **** Omissis ****, cosi come indicate in precedenza, rientrano tutte all'interno di zone classificate come aree estrattive relativamente alla normativa di settore (DPAE e PRAE in corso di redazione);
B. all'interno dei mappali oggetto di studio sono presenti estesi affioramenti di substrato roccioso e con determinazione n. 48 del 14.07.2015 è stato autorizzato un piano di escavazione dello gneiss di durata decennale (ora scaduto);
C. le aree presentano una viabilità capillare ed in buono stato (in gran parte asfaltata) che permette di raggiungere sia le zone di escavazione di proprietà che quelle superiori di proprietà del Comune di Crevoladossola;
D. i fronti rocciosi della cava storica di Crevoladossola (raggiungibili attualmente unicamente con la suddetta viabilità) hanno costituito in passato un giacimento di notevole pregio per l'estrazione dello gneiss;
E. gran parte del piazzale della cava storica del Comune di Crevoladossola e della pista per raggiungere il ciglio di cava superiore risultano di proprietà della ditta **** Omissis ****;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F. i settori attualmente non utilizzati direttamente per la coltivazione o a servizio della stessa (piste) sono ricoperti da una vegetazione non di pregio che è cresciuta su un sedime in precedenza impiegato come discarica di cava (cfr. fotografia n. 3) ed in parte ripristinato attraverso interventi di recupero ambientale;
G. si è tenuto conto dei valori utilizzati dai Comuni di Premia e Trontano per l'affitto di giacimenti di pietre ornamentali in terreni sottoposti al vincolo dell'uso civico sia per quanto riguarda il prezzo del materiale al metro cubo che relativamente all'usufrutto dell'area e dei mancati frutti;
H. si è fatto uso del software Qgis che ha permesso, tramite la sovrapposizione di livelli informativi, di effettuare misure relative alle superfici. I numeri di area di seguito riportati derivano quindi da misure effettuate sulle cartografie ufficiali reperite sul Geoportale della Regione Piemonte, sulle cartografie di progetto in PDF (opportunamente georeferenziate e scalate) e sulle ortofoto;
I. la presente perizia costituisce una stima delle aree oggetto di pignoramento; per analisi più dettagliate dal punto di vista geologico e giacimentologico risulta necessaria l'effettuazione di prove e misure specifiche in sito quali: indagini di carattere geognostico, (sondaggi e analisi geofisiche) per stabilire la qualità del materiale lapideo, e topografico (rilievi topografici) per determinare con maggior precisione le superfici da computare;
L. le considerazioni di seguito riportate sono state effettuate considerando un arco temporale di attività sui mappali oggetto di perizia pari a 10 anni e per una volumetria estraibile nella "nuova" cava presente sui terreni di proprietà della ditta **** Omissis **** pari a 187.000 metri cubi (ovvero il quantitativo autorizzato con Determinazione n. 48 del 14.07.2015 al netto di quanto si stima sia stato già escavato). Tale scelta, non di semplice determinazione, deriva dalle seguenti considerazioni:
- il giacimento presente sui terreni oggetto di esecuzione ha una potenzialità di materiale estraibile di circa 500.000 metri cubi ma permangono numerose incertezze derivanti dalla: a) qualità del materiale lapideo presente in profondità (dai fronti sinora escavati non risulterebbe di buona qualità considerando il sistema di fratturazione presente, anche se ci si trova ancora nella porzione più corticale dell'ammasso roccioso) e b) reale distanza da mantenere con la coltivazione rispetto al canale Enel, ciò sulla base della reale situazione geostrutturale presente nel sottosuolo. Considerando quindi una volumetria media estraibile nel giacimento di 15.000-20.000 metri cubi all'anno (dato confrontato con le altre realtà locali), la volumetria sopra indicata (187.000 metri cubi) può venire esaurita nell'arco di un decennio;
- l'andamento generale del mercato lapideo è influenzato dalla concorrenza dei mercati esteri e dall'evoluzione del mercato dell'edilizia; mercato oramai trainato principalmente dai sistemi incentivanti da parte dello Stato;
- il potenziale sfruttamento della cava di gneiss storica del Comune di Crevoladossola è condizionato dalle condizioni di equilibrio e stabilità degli alti fronti di cava (la maggior parte dei quali in aggetto) e del versante sia a livello locale che alla scala vasta;
- la marginalità del settore dell'attività estrattiva nella coltivazione dello gneiss della tipologia "Serizzo" vede una costante e continua diminuzione degli operatori del settore e dei giacimenti attivi; le poche aziende operanti sul territorio possiedono elevata specializzazione, spesso sono a conduzione familiare e con giacimenti di proprietà;
- vi è una costante carenza di personale e maestranze specializzate, sia per quanto riguarda il comparto dell'estrazione che per quello della trasformazione del materiale lapideo. La chiusura della scuola geomineraria di Domodossola e l'attrattiva di stipendi nettamente più corposi nella vicina Svizzera hanno notevolmente impoverito di operatori il mercato locale, incrementando in modo preoccupante l'età media del personale.
M. in considerazione dell'estensione delle aree, le misurazioni sono state effettuate con un'approssimazione pari a 100 metri quadrati (per le superfici) e 50 metri lineari (per le distanze).
Considerando che la volumetria di cava approvata con determinazione n. 48 del 14/07/2015 era pari a 197.637,29 metri cubi. Da sopralluoghi effettuati in sito è emerso che i lavori di estrazione del materiale lapideo sono iniziati a partire da quota di 500 metri s.l.m. con l'asportazione di circa 10.000 metri cubi. Il volume di materiale che viene quindi considerato ancora disponibile nel giacimento (tenendo sempre conto dell'autorizzazione) risulta pari a 187.000 metri cubi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la determinazione del valore al metro cubo del materiale lapideo, considerando la possibilità di poterne trarre profitto con un successivo sfruttamento del giacimento, si è presa come riferimento la documentazione ufficiale emessa dai seguenti Enti:
- Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 333 del 29/05/2014 " Comune di Trontano (VB). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 10 a terzi, di porzioni di complessivi mq. 61.733,00 dei terreni comunali di uso civico - NCT - Fg. 25 - mapp. 312 - 370 e Fg. 33 - mapp. 455 - 457, per coltivazione cava (volumetria complessiva commerciabile mc. 286.500,00) denominata Piodale e usi accessori. Autorizzazione."
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 3 del 03/04/2009 "Bancata rocciosa loc. Crotto di Fogarso. Richiesta autorizzazione mutamento destinazione d'uso temporaneo".
Dalla lettura della determinazione dirigenziale n. 333 del 29/05/2014 emerge un valore medio per lo gneiss denominato "Beola" pari a 9,73 euro al metro cubo mentre la D.C.C. n. 3 del 03/04/2009 indica per lo gneiss denominato "Serizzo Formazza" un valore di 6,36 euro al metro cubo.
In considerazione della tipologia merceologica del materiale presente nell'area oggetto di perizia (serizzo Antigorio), di valore decisamente inferiore rispetto a quello della beola e moderatamente più basso rispetto a quello del serizzo Formazza, del persistente sistema di fratturazione attualmente presente sui fronti di cava, del fatto che il giacimento deve essere ancora impostato asportando i livelli corticali più fratturati, nonché dell'adeguamento dei prezzi (rispetto alla perizia del 2009), è possibile attribuire al materiale lapideo presente in sito un valore pari a 6 euro al metro cubo. Quanto sopra risulta adeguato anche rispetto alle trattative tra privati proprietari di terreni di cava e gli operatori del settore estrattivo, con prezzi attuali al metro cubo per il materiale estratto compresi tra 8 e 10 euro (si tenga conto che i prezzi delle trattative con privati sono solitamente più alti rispetto a quelli con l'Ente pubblico, per evidenti questioni di tassazione del reddito).
Si evidenzia che una più precisa determinazione del valore del materiale lapideo in base anche alla sua qualità merceologica sarà possibile attraverso l'esecuzione di indagini geologiche specifiche in sito, quali prove geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo e indagini geofisiche) ed analisi di laboratorio (meccaniche e petrografiche).
Nei contratti di locazione stipulati dai Comuni (ad es. Trontano e Premia, ma anche Beura Cardezza), alle aziende viene richiesto un canone anche per l'utilizzo dell'area, definito "canone di occupazione". Per la determinazione di tale valore si è fatto riferimento a quanto presente all'interno della:
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 19 del 29/09/2020 "Affitto terreno comunale alla [redacted] per pista di accesso a servizio della cava di gneiss in località Pietra Veduta - determinazioni".
A tal proposito si precisa che sono state considerate le seguenti superfici di occupazione:
- Area richiesta in autorizzazione cava autorizzata con determinazione n. 48 del 14/07/2015 su terreni di proprietà della **** Omissis **** oggetto di perizia = 38.900,00 metri quadrati;
- Area di proprietà della **** Omissis **** oggetto di perizia costituita da piste e piazzale superiore necessari per la coltivazione della cava storica di proprietà del Comune di Crevoladossola (al netto del tratto di pista considerato al punto precedente) = 12.500,00 metri quadrati.
La suddetta Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 19 del 29/09/2020 prevede come canone per l'occupazione dell'area di cava un valore annuale al metro quadrato variabile sulla base della superficie utilizzata secondo il seguente schema (valori al mq):
- fino a 2000 mq = € 1,33 al metro quadrato;
- oltre mq. 2.000 e fino a mq. 4.000 = € 1,11 al metro quadrato;
- oltre mq. 4.000 e fino a mq. 6.000 = € 0,88 al metro quadrato;
- oltre mq. 6.000 e fino a mq. 8.000 = € 0,65 al metro quadrato;
- oltre mq. 8.000 e fino a mq. 10.000 = € 0,42 al metro quadrato;
- oltre mq. 10.000 e fino a mq. 12.000 = € 0,32 al metro quadrato;
- oltre mq. 12.000 = € 0,7 al metro quadrato.
Per la determinazione dei mancati frutti (legnatico) derivanti dall'uso dell'area come attività estrattiva si sono presi come riferimento i seguenti documenti:
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 6 del 22/02/2018 "Rinnovo affitto terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alle società [redacted] per strada di accesso a servizio delle cave - usi civici autorizzazione mutamento destinazione d'uso temporaneo.
- Perizia di stima per svincolo di usi civici per il rinnovo dell'affitto della pista di accesso, a servizio cave di gneiss in località Passo – affitto alle [redacted]
Redatta dal Tecnico Comunale Dott.ssa Flavia Grossi e richiamata nella suddetta D.C.C. n. 6 del 22/02/2018.
Da quanto sopra riportato, viene stabilito un valore annuale per i mancati frutti derivante dal mancato legnatico pari a 0,017 €/mq (calcolo effettuato considerando 3,35 tonnellate di legna all'ettaro per un valore di € 50,20 alla tonnellata; si ottiene quindi un valore medio di € 168,17 all'ettaro ovvero 0,017 €/mq).
Risulta inoltre necessario stabilire il valore della viabilità già presente in sito sui terreni di proprietà della **** Omissis **** oggetto di stima che risulta costituita da 1.150 metri di strada asfaltata e 650 metri di strade sterrate. Tale viabilità risulta strategica per la coltivazione sia del giacimento inferiore (su terreni della **** Omissis ****) che di quello superiore di proprietà del Comune di Crevoladossola. A tal proposito, sulla base di una ricerca di mercato presso operatori del settore edile, si è considerato un valore di € 30 al metro quadrato per la pista asfaltata (€ 15 per l'asfalto e € 15 per scavi e riporti necessari per la realizzazione) e € 15 per le piste in terra battuta (per scavi e riporti); considerando una larghezza media delle viabilità pari a 3,5 metri si ottengono i seguenti valori:
- Pista asfaltata (€ 30 * 3,5 metri) = € 105,00 al metro lineare;
- Pista sterrata (€ 15 * 3,5 metri) = € 52,50 al metro lineare.
Si precisa che i valori suddetti sono stimati a corpo poiché sono presenti anche numerose opere di sostegno alla viabilità come muri in blocchi di cava e muri in calcestruzzo che per un'analisi più completa andrebbero rilevate con misurazioni specifiche in sito (rilievo topografico).
Alla restante superficie a destinazione come aree per attività estrattive sulle quali non sono però presenti piste e/o che allo stato attuale non presentano caratteristiche idonee per l'apertura di nuovi giacimenti può essere attribuito un valore come bosco misto. Per tale tipologia di uso del suolo i valori medi agricoli indicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia del VCO, Comune di Crevoladossola anno 2018 (l'ultimo disponibile) indicano un corrispondente pari a € 0,6740 al metro quadrato.
A tal proposito si evidenzia che la superficie catastale dei mappali oggetto della presente perizia è pari a 286.033 metri quadrati; al netto delle aree indicate in precedenza (area per attività estrattiva, piste e piazzali di cava) la superficie da computare come bosco è pari a 234.633 metri quadrati.
Sula base di quanto indicato in precedenza e dalla tabella di calcolo allegata alla relazione Geologico-Tecnica a firma del Dott. Geol. Franscesco Sfrattato che si allega, hanno permesso di effettuare una stima del valore delle aree di proprietà della ditta esecutata **** Omissis **** (ovvero Comune di Crevoladossola mappali presenti sui fogli 5 ed 8 e Comune di Crodo mappali presenti sul foglio 96), attribuendo un valore medio delle superfici considerate pari a € 5,96 al metro quadrato.

- **Bene N° 4** - Cava ubicata a Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore
Trattasi della quota di piena proprietà di terreni ubicati nel comune di Crodo (VB), Località Rencio Inferiore in zona extraurbana - rurale montana. Il sito è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 659 della Valle Antigorio in direzione di Crodo. Attraversata la galleria di Pontemaglio si percorre un lungo rettilineo per circa 800 metri e l'area si estende sul lato sinistro della carreggiata corrispondente al versante destro orografico della Valle. I beni oggetto di perizia sono costituiti da una porzione di versante con destinazione urbanistica come area per attività estrattiva; lo stesso è composto da una porzione inferiore caratterizzata da accumuli detritici talora con elementi lapidei grossolani, frutto anche delle residue attività estrattive e da una porzione superiore dove, a fianco dei depositi detritici, nel settore settentrionale, sono presenti affioramenti di ammasso roccioso (gneiss) su quali è stato impostato un nuovo fronte di cava. L'area si colloca altimetricamente tra la quota 390 metri s.l.m. circa (fondovalle) e la quota 575 metri s.l.m. (piazzale superiore cava Rencio "storica" di proprietà del comune di Crevoladossola).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 80, Qualità Bosco ceduo - Fg. 96, Part. 135, Qualità Bosco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ceduo - Fg. 96, Part. 139, Qualità Bosco ceduo - Fg. 96, Part. 140, Qualità Bosco ceduo - Fg. 96, Part. 141, Qualità Pascolo - Fg. 96, Part. 161, Qualità Bosco ceduo - Fg. 96, Part. 162, Qualità Bosco ceduo - Fg. 96, Part. 163, Qualità Bosco ceduo - Fg. 96, Part. 171, Qualità Bosco ceduo - Fg. 96, Part. 184, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 401.012,64
Per la stima del valore dei terreni oggetto di perizia con l'ausilio di un esperto Geologo Dott. Geol. Francesco Sfrattato si è adottato il seguente metodo:
- consultazione e studio della documentazione tecnica presente presso gli Enti ed in particolare del progetto per l'apertura e l'esercizio di una cava di gneiss in località Rencio (quella oggetto di studio) presentato (in data 07.02.2012) all'ufficio cave della Provincia del Verbano Cusio Ossola dalla ditta **** Omissis **** poi diventata **** Omissis **** ed infine **** Omissis ****. A tal proposito si precisa che con atto notarile di scissione del 03/12/2013 la **** Omissis **** ha ceduto i terreni di cui alla presente perizia alla società **** Omissis ****;
- sopralluoghi in sito e rilievi aerei tramite drone;
- elaborazione delle informazioni tramite programmi gis (Qgis);
- analisi dei valori di mercato per la concessione di aree di cava da parte di amministrazioni comunali presenti nel bacino estrattivo Ossolano.
Si sono inoltre presi in considerazione alcuni aspetti salienti che caratterizzano il sito di interesse:
1. In data 14/07/2015 il responsabile del servizio del Settore Ufficio Tecnico di Crodo con determinazione n. 48 ha autorizzato la ditta **** Omissis **** all'apertura della nuova cava di serizzo Antigorio in località Rencio Inferiore. In data 04/09/2015 la ditta **** Omissis **** (determinazione n. 60 settore ufficio tecnico di Crodo del 04/09/2015) subentra nell'autorizzazione alla **** Omissis ****. A tal proposito si precisa che il progetto viene approvato per anni 10 (ai sensi della ex. L.R. 69/1978 ora sostituita dalla LR. 23/2016) ma che risulta necessario un rinnovo dopo il primo quinquennio ai sensi del D.Lgs. 42/2004; allo stato attuale quindi il giacimento si trova privo di autorizzazione. Si precisa però che in considerazione del fatto che sull'area è già stata ottenuta un'autorizzazione, ragionevolmente la stessa potrebbe essere nuovamente concessa considerato il contesto normativo e vincolistico attuale (che non è mutato sostanzialmente) e anche tenendo conto che la destinazione urbanistica dei terreni risulta quella di area di cava.
2. Il quantitativo di materiale lapideo autorizzato alla coltivazione con la suddetta determinazione n. 48 del 14.07.2015 nell'arco dei 10 anni era pari a 197.637,29 metri cubi considerando di mantenere cautelativamente una distanza dal canale Enel di almeno 35 metri.
A tal proposito si ricorda come le analisi del Politecnico di Torino indicavano una distanza minima di sicurezza della coltivazione dal canale Enel di 20 metri. La ditta istante però aveva momentaneamente deciso di incrementare a 35 metri tale distanza in attesa di verificare le condizioni strutturali dell'ammasso roccioso con l'approfondirsi della coltivazione. Il progetto originario (2012) infatti prevedeva la coltivazione più in profondità (sino 20 metri dal canale) con un volume di roccia estraibile in progetto pari a 492.930 metri cubi.
Sulla base di quanto sopra, per la redazione della stima si è tenuto conto anche dei seguenti aspetti:
A. le aree oggetto di perizia di proprietà della ditta **** Omissis ****, cosi come indicate in precedenza, rientrano tutte all'interno di zone classificate come aree estrattive relativamente alla normativa di settore (DPAE e PRAE in corso di redazione);
B. all'interno dei mappali oggetto di studio sono presenti estesi affioramenti di substrato roccioso e con determinazione n. 48 del 14.07.2015 è stato autorizzato un piano di escavazione dello gneiss di durata decennale (ora scaduto);
C. le aree presentano una viabilità capillare ed in buono stato (in gran parte asfaltata) che permette di raggiungere sia le zone di escavazione di proprietà che quelle superiori di proprietà del Comune di Crevoladossola;
D. i fronti rocciosi della cava storica di Crevoladossola (raggiungibili attualmente unicamente con la suddetta viabilità) hanno costituito in passato un giacimento di notevole pregio per l'estrazione dello gneiss;
E. gran parte del piazzale della cava storica del Comune di Crevoladossola e della pista per raggiungere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il ciglio di cava superiore risultano di proprietà della ditta **** Omissis ****;
F. i settori attualmente non utilizzati direttamente per la coltivazione o a servizio della stessa (piste) sono ricoperti da una vegetazione non di pregio che è cresciuta su un sedime in precedenza impiegato come discarica di cava (cfr. fotografia n. 3) ed in parte ripristinato attraverso interventi di recupero ambientale;
G. si è tenuto conto dei valori utilizzati dai Comuni di Premia e Trontano per l'affitto di giacimenti di pietre ornamentali in terreni sottoposti al vincolo dell'uso civico sia per quanto riguarda il prezzo del materiale al metro cubo che relativamente all'usufrutto dell'area e dei mancati frutti;
H. si è fatto uso del software Qgis che ha permesso, tramite la sovrapposizione di livelli informativi, di effettuare misure relative alle superfici. I numeri di area di seguito riportati derivano quindi da misure effettuate sulle cartografie ufficiali reperite sul Geoportale della Regione Piemonte, sulle cartografie di progetto in PDF (opportunamente georeferenziate e scalate) e sulle ortofoto;
I. la presente perizia costituisce una stima delle aree oggetto di pignoramento; per analisi più dettagliate dal punto di vista geologico e giacimentologico risulta necessaria l'effettuazione di prove e misure specifiche in sito quali: indagini di carattere geognostico, (sondaggi e analisi geofisiche) per stabilire la qualità del materiale lapideo, e topografico (rilievi topografici) per determinare con maggior precisione le superfici da computare;
L. le considerazioni di seguito riportate sono state effettuate considerando un arco temporale di attività sui mappali oggetto di perizia pari a 10 anni e per una volumetria estraibile nella "nuova" cava presente sui terreni di proprietà della ditta **** Omissis **** pari a 187.000 metri cubi (ovvero il quantitativo autorizzato con Determinazione n. 48 del 14.07.2015 al netto di quanto si stima sia stato già escavato). Tale scelta, non di semplice determinazione, deriva dalle seguenti considerazioni:
- il giacimento presente sui terreni oggetto di esecuzione ha una potenzialità di materiale estraibile di circa 500.000 metri cubi ma permangono numerose incertezze derivanti dalla: a) qualità del materiale lapideo presente in profondità (dai fronti sinora escavati non risulterebbe di buona qualità considerando il sistema di fratturazione presente, anche se ci si trova ancora nella porzione più corticale dell'ammasso roccioso) e b) reale distanza da mantenere con la coltivazione rispetto al canale Enel, ciò sulla base della reale situazione geostrutturale presente nel sottosuolo. Considerando quindi una volumetria media estraibile nel giacimento di 15.000-20.000 metri cubi all'anno (dato confrontato con le altre realtà locali), la volumetria sopra indicata (187.000 metri cubi) può venire esaurita nell'arco di un decennio;
- l'andamento generale del mercato lapideo è influenzato dalla concorrenza dei mercati esteri e dall'evoluzione del mercato dell'edilizia; mercato oramai trainato principalmente dai sistemi incentivanti da parte dello Stato;
- il potenziale sfruttamento della cava di gneiss storica del Comune di Crevoladossola è condizionato dalle condizioni di equilibrio e stabilità degli alti fronti di cava (la maggior parte dei quali in aggetto) e del versante sia a livello locale che alla scala vasta;
- la marginalità del settore dell'attività estrattiva nella coltivazione dello gneiss della tipologia "Serizzo" vede una costante e continua diminuzione degli operatori del settore e dei giacimenti attivi; le poche aziende operanti sul territorio possiedono elevata specializzazione, spesso sono a conduzione familiare e con giacimenti di proprietà;
- vi è una costante carenza di personale e maestranze specializzate, sia per quanto riguarda il comparto dell'estrazione che per quello della trasformazione del materiale lapideo. La chiusura della scuola geomineraria di Domodossola e l'attrattiva di stipendi nettamente più corposi nella vicina Svizzera hanno notevolmente impoverito di operatori il mercato locale, incrementando in modo preoccupante l'età media del personale.
M. in considerazione dell'estensione delle aree, le misurazioni sono state effettuate con un'approssimazione pari a 100 metri quadrati (per le superfici) e 50 metri lineari (per le distanze).
Considerando che la volumetria di cava approvata con determinazione n. 48 del 14/07/2015 era pari a 197.637,29 metri cubi. Da sopralluoghi effettuati in sito è emerso che i lavori di estrazione del materiale lapideo sono iniziati a partire da quota di 500 metri s.l.m. con l'asportazione di circa 10.000 metri cubi. Il volume di materiale che viene quindi considerato ancora disponibile nel giacimento (tenendo sempre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto dell'autorizzazione) risulta pari a 187.000 metri cubi.
Per la determinazione del valore al metro cubo del materiale lapideo, considerando la possibilità di poterne trarre profitto con un successivo sfruttamento del giacimento, si è presa come riferimento la documentazione ufficiale emessa dai seguenti Enti:
- Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 333 del 29/05/2014 " Comune di Trontano (VB). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 10 a terzi, di porzioni di complessivi mq. 61.733,00 dei terreni comunali di uso civico - NCT - Fg. 25 - mapp. 312 - 370 e Fg. 33 - mapp. 455 - 457, per coltivazione cava (volumetria complessiva commerciabile mc. 286.500,00) denominata Piodale e usi accessori. Autorizzazione."
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 3 del 03/04/2009 "Bancata rocciosa loc. Crotto di Fogarso. Richiesta autorizzazione mutamento destinazione d'uso temporaneo".
Dalla lettura della determinazione dirigenziale n. 333 del 29/05/2014 emerge un valore medio per lo gneiss denominato "Beola" pari a 9,73 euro al metro cubo mentre la D.C.C. n. 3 del 03/04/2009 indica per lo gneiss denominato "Serizzo Formazza" un valore di 6,36 euro al metro cubo.
In considerazione della tipologia merceologica del materiale presente nell'area oggetto di perizia (serizzo Antigorio), di valore decisamente inferiore rispetto a quello della beola e moderatamente più basso rispetto a quello del serizzo Formazza, del persistente sistema di fratturazione attualmente presente sui fronti di cava, del fatto che il giacimento deve essere ancora impostato asportando i livelli corticali più fratturati, nonché dell'adeguamento dei prezzi (rispetto alla perizia del 2009), è possibile attribuire al materiale lapideo presente in sito un valore pari a 6 euro al metro cubo. Quanto sopra risulta adeguato anche rispetto alle trattative tra privati proprietari di terreni di cava e gli operatori del settore estrattivo, con prezzi attuali al metro cubo per il materiale estratto compresi tra 8 e 10 euro (si tenga conto che i prezzi delle trattative con privati sono solitamente più alti rispetto a quelli con l'Ente pubblico, per evidenti questioni di tassazione del reddito).
Si evidenzia che una più precisa determinazione del valore del materiale lapideo in base anche alla sua qualità merceologica sarà possibile attraverso l'esecuzione di indagini geologiche specifiche in sito, quali prove geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo e indagini geofisiche) ed analisi di laboratorio (meccaniche e petrografiche).
Nei contratti di locazione stipulati dai Comuni (ad es. Trontano e Premia, ma anche Beura Cardezza), alle aziende viene richiesto un canone anche per l'utilizzo dell'area, definito "canone di occupazione". Per la determinazione di tale valore si è fatto riferimento a quanto presente all'interno della:
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 19 del 29/09/2020 "Affitto terreno comunale alla [redacted] pista di accesso a servizio della cava di gneiss in località Pietra Veduta - determinazioni".
A tal proposito si precisa che sono state considerate le seguenti superfici di occupazione:
- Area richiesta in autorizzazione cava autorizzata con determinazione n. 48 del 14/07/2015 su terreni di proprietà della **** Omissis **** oggetto di perizia = 38.900,00 metri quadrati;
- Area di proprietà della **** Omissis **** oggetto di perizia costituita da piste e piazzale superiore necessari per la coltivazione della cava storica di proprietà del Comune di Crevoladossola (al netto del tratto di pista considerato al punto precedente) = 12.500,00 metri quadrati.
La suddetta Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 19 del 29/09/2020 prevede come canone per l'occupazione dell'area di cava un valore annuale al metro quadrato variabile sulla base della superficie utilizzata secondo il seguente schema (valori al mq):
- fino a 2000 mq = € 1,33 al metro quadrato;
- oltre mq. 2.000 e fino a mq. 4.000 = € 1,11 al metro quadrato;
- oltre mq. 4.000 e fino a mq. 6.000 = € 0,88 al metro quadrato;
- oltre mq. 6.000 e fino a mq. 8.000 = € 0,65 al metro quadrato;
- oltre mq. 8.000 e fino a mq. 10.000 = € 0,42 al metro quadrato;
- oltre mq. 10.000 e fino a mq. 12.000 = € 0,32 al metro quadrato;
- oltre mq. 12.000 = € 0,7 al metro quadrato.
Per la determinazione dei mancati frutti (legnatico) derivanti dall'uso dell'area come attività estrattiva si sono presi come riferimento i seguenti documenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Deliberazione del Consiglio Comunale di Premia (VB) n. 6 del 22/02/2018 "Rinnovo affitto terreno alle società [redacted] er strada di accesso a servizio delle cave - usi civici autorizzazione mutamento destinazione d'uso temporaneo.
- Perizia di stima per svincolo di usi civici per il rinnovo dell'affitto della pista di accesso, a servizio cave di gneiss in località Passo – affitto all[redacted]
Redatta dal Tecnico Comunale Dott.ssa Flavia Grossi e richiamata nella suddetta D.C.C. n. 6 del 22/02/2018.

Da quanto sopra riportato, viene stabilito un valore annuale per i mancati frutti derivante dal mancato legnatico pari a 0,017 €/mq (calcolo effettuato considerando 3,35 tonnellate di legna all'ettaro per un valore di € 50,20 alla tonnellata; si ottiene quindi un valore medio di € 168,17 all'ettaro ovvero 0,017 €/mq).

Risulta inoltre necessario stabilire il valore della viabilità già presente in sito sui terreni di proprietà della **** Omissis **** oggetto di stima che risulta costituita da 1.150 metri di strada asfaltata e 650 metri di strade sterrate. Tale viabilità risulta strategica per la coltivazione sia del giacimento inferiore (su terreni della **** Omissis ****) che di quello superiore di proprietà del Comune di Crevoladossola. A tal proposito, sulla base di una ricerca di mercato presso operatori del settore edile, si è considerato un valore di € 30 al metro quadrato per la pista asfaltata (€ 15 per l'asfalto e € 15 per scavi e riporti necessari per la realizzazione) e € 15 per le piste in terra battuta (per scavi e riporti); considerando una larghezza media delle viabilità pari a 3,5 metri si ottengono i seguenti valori:
- Pista asfaltata (€ 30 * 3,5 metri) = € 105,00 al metro lineare;
- Pista sterrata (€ 15 * 3,5 metri) = € 52,50 al metro lineare.

Si precisa che i valori suddetti sono stimati a corpo poiché sono presenti anche numerose opere di sostegno alla viabilità come muri in blocchi di cava e muri in calcestruzzo che per un'analisi più completa andrebbero rilevate con misurazioni specifiche in sito (rilievo topografico).

Alla restante superficie a destinazione come aree per attività estrattive sulle quali non sono però presenti piste e/o che allo stato attuale non presentano caratteristiche idonee per l'apertura di nuovi giacimenti può essere attribuito un valore come bosco misto. Per tale tipologia di uso del suolo i valori medi agricoli indicati dall'Agenzia delle Entrate per la Provincia del VCO, Comune di Crevoladossola anno 2018 (l'ultimo disponibile) indicano un corrispondente pari a € 0,6740 al metro quadrato.

A tal proposito si evidenzia che la superficie catastale dei mappali oggetto della presente perizia è pari a 286.033 metri quadrati; al netto delle aree indicate in precedenza (area per attività estrattiva, piste e piazzali di cava) la superficie da computare come bosco è pari a 234.633 metri quadrati.

Sula base di quanto indicato in precedenza e dalla tabella di calcolo allegata alla relazione Geologico-Tecnica a firma del Dott. Geol. Franscesco Sfrattato che si allega, hanno permesso di effettuare una stima del valore delle aree di proprietà della ditta esecutata **** Omissis **** (ovvero Comune di Crevoladossola mappali presenti sui fogli 5 ed 8 e Comune di Crodo mappali presenti sul foglio 96), attribuendo un valore medio delle superfici considerate pari a € 5,96 al metro quadrato.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa

Trattasi della quota di piena proprietà di terreno ora asfaltato ubicato nel comune di Crevoladossola (VB), Località Preglia in Via Monsignor Mario Rosa in zona periferica a carattere prevalentemente artigianale/industriale, prossima alle principali strade di collegamento e ai servizi di pubblica utilità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 211, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 278,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cava Crevoladossola (VB) - Località Rencio Inferiore	218749,00 mq	5,96 €/mq	€ 1.303.744,04	100,00%	€ 1.303.744,04
Bene N° 4 - Cava Crodo (VB) - Località Rencio Inferiore	67284,00 mq	5,96 €/mq	€ 401.012,64	100,00%	€ 401.012,64
Bene N° 5 - Terreno Crevoladossola (VB) - Via Monsignor Mario Rosa	278,00 mq	1,00 €/mq	€ 278,00	100,00%	€ 278,00
				Valore di stima:	€ 1.705.034,68

Valore di stima: € 1.700.000,00

Valore finale di stima: **€ 1.700.000,00**

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

Ornavasso, li 11/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tonietti Marco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009