



FORMA E SPAZIO ARCHITETTO BERNARDO ANGELO CHIAPPINI

CONSULENZA TECNICA FORENSE CERTIFICATA UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012



TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.



INTEGRAZIONE di Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

ING BANK N.V.

Codice fiscale: 11241140158

Via Fulvio Testi n.250

20100 - Milano (MI)



contro





SOMMARIO



Incarico..... 3

Premessa..... 3

Descrizione 3

Quesiti del G.E..... 4

Risposta ai Quesiti del G.E. 4



All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo, con studio in Via Novara, 17 - 28041 - Arona (NO), email arch.chiappini@gmail.com, PEC bernardo.chiappini@archinworldpec.it, Tel. 0322 45 015, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Colazza (NO) - Via Nazionale, 32, piano T-1.

(Coord. Geografiche: 45°47'32.6"N 8°30'02.3"E)



Fonte: forMAPS – STIMATRIX – individuazione immobile

DESCRIZIONE

Il fabbricato è situato nell'abitato di Colazza, al civico n.32 di Via Nazionale, principale asse viario del borgo storico.

Lo stabile di due piani fuori terra è inserito nella cortina edificata esistente e si caratterizza per la presenza di un ingresso pedonale disposto in corrispondenza di una discontinuità del fronte cittadino, in maggiore sicurezza rispetto al pur esiguo transito veicolare.

Adiacente all'ingresso si situa l'accesso carraio al cortile interno, sul quale l'edificio prospetta con una facciata caratterizzata dalla presenza di un balcone aggettante dal piano primo e fungente da breve portico per il piano terra.

Un cortile di proprietà ed un posto auto completano, su questo lato, le pertinenze dell'immobile.

Dal punto di vista distributivo l'ingresso principale avviene dalla pubblica via e consente l'accesso all'ampio soggiorno su due livelli e alla cucina abitabile disposta sul fondo.

Una scala a giorno consente l'accesso al piano primo laddove si collocano due bagni e tre camere con balcone.

Dal punto di vista urbanistico, infrastrutturale e paesaggistico, il borgo fruisce dell'ampia accessibilità a beni e servizi al cittadino offerta dal territorio del Vergante.

QUESTITI DEL G.E.

"(..) Il Giudice, alla luce delle osservazioni formulate dal ctu nella relazione peritale sulla conformità catastale, invita il ctu stesso a:

- 1) precisare se - alla luce delle operazioni successivamente svolte - la conformità catastale adesso sussista o meno, essendo quest'ultima condizione imprescindibile onde provvedere alla messa in vendita;
- 2) specificare altresì se l'abuso edilizio insanabile evidenziato sia stato rappresentato o meno nelle nuove variazioni catastali dell'immobile. (..)".

RISPOSTE AI QUESTITI DEL G.E.

Risposta al **Quesito 1**:

- 1) In quanto condizione imprescindibile onde provvedere alla messa in vendita del bene immobile oggetto di procedura, si precisa che la pratica DOCFA disponibile in atti e predisposta dall'ausiliario geom. Pulze Ruggero, attesti la piena conformità catastale tra la situazione di fatto dell'immobile e la sua nuova scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio;

Risposta al **Quesito 2**:

- 2) Si specifica che gli abusi edilizi insanabili evidenziati nel Rapporto di Stima (cap. "Dati Catastali"), siano stati precisamente rappresentati nella nuova scheda catastale dell'immobile presente presso l'Agenzia del Territorio.
Per migliore chiarezza si unisce però alla presente *Integrazione peritale* **l'ALLEGATO 7BIS - DATI CATASTO** che, oltre a raffigurare in riquadro ROSSO la "*Planimetria DIFFORME*" ed in riquadro VERDE la "*Planimetria CONFORME*" allo stato di fatto, riporta altresì in colore GIALLO i n.2 ABUSI NON SANABILI riportati nella nuova scheda conforme.

Con l'auspicio di aver meglio chiarito le derivazioni sul punto, di cui al Rapporto di Stima precedentemente depositato, assolto il proprio mandato, lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. procede all'invio della presente *Integrazione peritale* presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per ogni eventuale, ulteriore, chiarimento.

Arona, li 22/01/2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bernardo Angelo Chiappini

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NOV O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione
Ato Chiappini Bernardo n° 1102

www.formaespazio.it

Via Novara n.17 28041 Arona (NO) Cell.: 328 7415788 Tel.: 0322 45015 e-mail: chiappini@formaespazio.it
Cod.Fisc.: CHPBNR68P20A429K Partita IVA: 01849480031 P.E.C.: bernardo.chiappini@archiworldpec.it