

---

## TRIBUNALE DI VERBANIA

---

Perizia del C.T.U. Geom. Tonietti Marco, nella procedura Liquidazione Giudiziale n. 10/2025

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

In data 12/11/2025, 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 C.T.U..

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Villadossola (VB) - Piazza degli Artigiani n. 4, piano T-1

## DESCRIZIONE

Trattasi della quota di piena proprietà di un capannone industriale facente parte di un complesso ubicato nel Comune di Villadossola (VB), in Piazza degli Artigiani n. 4, in zona periferica a prevalente destinazione industriale/artigianale, ben servita dalle principali vie di comunicazione e dai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Piazza degli Artigiani, mediante una viabilità interna comoda e ben delimitata, insistente sulla corte comune dell'intero complesso, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villadossola al foglio 23, particella 442, subalterno 1 (BCNC).

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli e risulta composta: al piano terra da locale di deposito - reparto lavorazioni, ufficio, spogliatoio con servizi igienici e doccia; al piano primo da ufficio.

Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Villadossola (VB) - Piazza degli Artigiani n. 4, piano T-1

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 23 particella 442) da nord in senso orario: particelle 40, 41, 279, 557, 555, 438, 723 e 545.

Confini catastali riferiti al capannone in oggetto da nord in senso orario: Bene Comune Non Censibile (area esterna) sub. 1, altra unità immobiliare sub. 6, Bene Comune Non Censibile (area esterna) sub. 1 e altra unità immobiliare sub. 4.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	444,00 mq	456,00 mq	1	456,00 mq	5,60 m	T
Uffici, spogliatoio e servizi igienici	62,00 mq	68,00 mq	1,5	102,00 mq	2,70 m	T/1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>558,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>558,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie lorde ricavate dalle schede catastali e arrotondate al 1/2 mq.

Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali/portanti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1986 al 05/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 230 Categoria D1 Rendita € 21.123,09 Piano T-1
Dal 06/02/2002 al 13/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 230 Categoria D1 Rendita € 21.123,09 Piano T-1
Dal 14/11/2002 al 30/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 230, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.180,00 Piano T-1
Dal 31/03/2003 al 05/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 442 Categoria D1 Rendita € 5.022,00 Piano T-1
Dal 06/02/2006 al 09/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 442, Sub. 5

		Categoria C2 Cl.2, Cons. 506 mq Superficie catastale 527 mq Rendita € 1.123,70 Piano T-1
Dal 10/10/2017 al 22/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 442, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 506 mq Superficie catastale 527 mq Rendita € 1.123,70 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	442	5		C2	2	506 mq	527 mq	1123,7 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia, redatta dall'Ing. Pietro Bonacci in data 06/02/2006, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare, non sussistono difformità rilevanti che possano influire sul calcolo della rendita catastale e che giustificerebbero l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale. Si segnala, tuttavia, una errata indicazione dell'altezza media del locale deposito, in quanto nella stessa planimetria risulta indicata "h media = 6,65 mt" mentre in sede di sopralluogo si è rilevato: h minima = 7,10 mt - h massima = 8,10 mt - h sotto trave = 5,60 mt.

L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 23 particella 442, Ente Urbano di centiare 1.17.63.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata.

## STATO CONSERVATIVO

Il capannone in oggetto nel suo complesso verte in buone condizioni di manutenzione.

Si evidenzia che l'unità immobiliare risulta classificata in classe energetica A/3 (EPgl,nren (kWh/m<sup>2</sup>anno): 124,24).

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area (sub. 1 - BCNC), enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato e l'area pertinenziale in oggetto, di cui l'unità immobiliare fa parte, non risultano assoggettati a vincoli di uso civico, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola - Arch. Giovanna Simone.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contesto: area industriale/artigianale.

Accesso: da strada pubblica (Piazza degli Artigiani).

Altezza interna utile locale di deposito - reparto lavorazioni: h minima = 7,10 mt - h massima = 8,10 mt - h sotto trave = 5,60 mt.

Altezza interna utile uffici, spogliatoio e servizi igienici: 2,70 mt.

Strutture portanti verticali: cemento armato prefabbricato con tamponature pannelli prefabbricati.

Copertura: prefabbricata a falde con manto in lamiera grecata.

Pareti esterne: pannelli prefabbricati con finitura a ghiaietto lavato di fiume.

Pareti interne locale di deposito - reparto lavorazioni: al rustico.

Pareti interne uffici, spogliatoio e servizi igienici: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti locale di deposito - reparto lavorazioni: cemento tipo "industriale".

Pavimenti ufficio, spogliatoio e servizi igienici: piastrelle di gres.

Serramenti esterni: in alluminio con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: per le parti uffici, spogliatoio e servizi igienici è di tipo sottotraccia; mentre per il locale deposito - reparto lavorazioni è di tipo industriale fuori traccia. Si segnala la presenza di impianto fotovoltaico con potenza 6,00 kW.

Impianto di riscaldamento: per le parti uffici, spogliatoio e servizi igienici è presente una pompa di calore con split; mentre per la parte locale di deposito - reparto lavorazioni non vi è impianto di riscaldamento.

Acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico posto nel locale spogliatoio.

Servizi igienici: dotati di vasi igienici, lavabi e docce.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2025
- Scadenza contratto: 31/01/2028

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 1.000,00

Affitto di ramo aziendale a Firma del Notaio Manlio Carlo Soldani del 28/01/2025 numero di repertorio 10086/6686 e registrato a Verbania il 31/01/2025 al n. 459 serie 1T, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il canone di locazione mensile sopra indicato risulta escluso IVA di legge.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2002 al 09/10/2017	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore Mendola	06/02/2002	4651	1342
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	11/02/2002	1574	1191
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Domodossola	11/02/2002	67		
Dal 10/10/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di trasferimento a seguito di aggiudicazione nell'ambito della procedura competitiva di vendita gestita dal liquidatore giudiziale ex art. 107 L.F.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angela Auciello	10/10/2017	2949	2327
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	20/10/2017	11078	8533
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Verbania	18/10/2017	4582		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 28/02/2024  
Reg. gen. 2236 - Reg. part. 217  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.619,75  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 20/02/2024  
N° repertorio: 68
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 26/09/2024  
Reg. gen. 10513 - Reg. part. 1096  
Quota: 1/1  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.163,50  
Spese: € 1.045,50  
Interessi: € 3.791,00  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 18/01/2024  
N° repertorio: 1231
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 12/11/2024  
Reg. gen. 12524 - Reg. part. 1324  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 124.251,10  
Spese: € 2.906,50  
Interessi: € 2.842,40  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 24/01/2024  
N° repertorio: 1333
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 06/06/2025  
Reg. gen. 6532 - Reg. part. 748  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.597,28

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.298,64  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 04/06/2025  
N° repertorio: 973/13825

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 13/05/2025  
Reg. gen. 5511 - Reg. part. 4550  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20/01/2026 allegate alla presente.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Zona destinata ad insediamenti produttivi - Artigianali di Nuovo Impianto e/o completamento "D3" regolata dall'articolo 3.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, in parte entro "Fasce di rispetto e protezione dei nastri ed incroci stradali" regolata dall'articolo 4.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte entro "Zona destinata ad interventi urbanistici esecutivi "PIP"" regolata dall'articolo 5.1.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificata in classe II2.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/08/20025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Villadossola - Arch. Giovanna Simone.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Villadossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Autorizzazione n. 255/03, rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Villadossola in data 14/10/2003;

- Permesso di costruire n. 30/2003, rilasciato dal Comune di Villadossola in data 14/10/2003.

I lavori sono iniziati in data 10/01/2004 e sono stati ultimati in data 30/11/20005 (il certificato di collaudo è stato depositato in data 21/07/2006, prot. n. 16/12).

Alla presente relazione sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti con i relativi elaborati grafici.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti autorizzativi sopra richiamati; le eventuali lievi discordanze dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituiscono violazione edilizia, in quanto rientranti nel concetto di "tolleranze costruttive" di cui al D.P.R. 380/2001, articolo 34-bis.

Si evidenzia che non è stata rinvenuto certificato di agibilità e/o richiesta di agibilità; pertanto, il futuro

acquirente dovrà provvedere a proprie cure e spese con tecnico abilitato alla richiesta della stessa; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e della sanzione, presumibilmente di 1.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

In merito ai vincoli, si fa riferimento a quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villadossola in data 29/08/2025, che si allega alla presente.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Villadossola (VB) - Piazza degli Artigiani n. 4, piano T-1  
Trattasi della quota di piena proprietà di un capannone industriale facente parte di un complesso ubicato nel Comune di Villadossola (VB), in Piazza degli Artigiani n. 4, in zona periferica a prevalente destinazione industriale/artigianale, ben servita dalle principali vie di comunicazione e dai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla Piazza degli Artigiani, mediante una viabilità interna comoda e ben delimitata, insistente sulla corte comune dell'intero complesso, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villadossola al foglio 23, particella 442, subalterno 1 (BCNC). L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli e risulta composta: al piano terra da locale di deposito - reparto lavorazioni, ufficio, spogliatoio con servizi igienici e doccia; al piano primo da ufficio. Inoltre, alla stessa compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 442, Sub. 5, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 279.000,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla presentazione della richiesta di agibilità.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale: - € 1.123,70 x 126,00 = € 141.586,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Villadossola (VB) - Piazza degli Artigiani n. 4, piano T-1	558,00 mq	500,00 €/mq	€ 279.000,00	100,00%	€ 279.000,00
Valore di stima:					€ 279.000,00

Valore di stima: € 279.000,00

**Valore finale di stima: € 279.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ornavasso, li 22/01/2026

Il C.T.U.  
Geom. Tonietti Marco