

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Chiappini Bernardo Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	13
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1.....	21
METODO DI STIMA E MOTIVAZIONI	21
DETERMINAZIONE DEL VALORE	22
Lotto 2.....	23
METODO DI STIMA E MOTIVAZIONI	23
DETERMINAZIONE DEL VALORE	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 04/06/2026, il sottoscritto Arch. Chiappini Bernardo Angelo 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. e in data 06/06/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.75854543137757, 8.558869824104345)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.75854543137757, 8.558869824104345)



Fonte - forMaps - Stimatrix

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Arona, in Via Giacomo Matteotti n. 13, all'interno di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica. L'unità è posta al piano interrato del corpo interno

ed è accessibile dalla pubblica via attraverso l'androne carraio, il cortile comune e il vano scala condominiale. Il bene è costituito da un locale ad uso magazzino/deposito di ridotte dimensioni, con sviluppo semplice e regolare, altezza interna di circa 2,15 m e limitata illuminazione e aerazione naturale. In sede di sopralluogo risultava utilizzato prevalentemente quale cantina/deposito vini dalla società esecutata.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Le verifiche svolte non hanno evidenziato carenze della documentazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. tali da richiedere segnalazione al G.E.

TITOLARITÀ

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

Sub. 30 – Lotto 1

Confina con il sub. 29, con il sub. 24 (B.C.N.C. – corridoio/area comune), con il sub. 31 e con altra unità immobiliare, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	19,50 mq	25,10 mq	1	25,10 mq	2,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1992 al 08/03/1995	**** Omissis **** – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 269

		Rendita € 777,99 Piano T-1S
Dal 08/03/1995 al 25/07/2007	**** Omissis **** – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 269 Rendita € 777,99 Piano T-1S
Dal 25/07/2007 al 11/08/2010	**** Omissis **** – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 13, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 146 Rendita € 203,59 Piano S1
Dal 11/08/2010 al 26/02/2015	**** Omissis **** – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 146 Rendita € 203,59 Piano S1
Dal 26/02/2015 al 27/11/2018	**** Omissis **** – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 275 Rendita € 539,70 Piano S1-T
Dal 27/11/2018 al 24/01/2020	**** Omissis **** – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 247 Superficie catastale 280 mq Rendita € 484,75 Piano S1-T
Dal 24/01/2020 al 15/10/2021	**** Omissis ****. – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 129 Superficie catastale 158 mq Rendita € 253,17 Piano S1
Dal 15/10/2021 al 02/04/2026	**** Omissis ****. – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 124 Superficie catastale 132 mq Rendita € 243,35 Piano S1-T
Dal 02/04/2026 al 10/07/2026	**** Omissis **** – proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 30, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 20 Superficie catastale 25 mq Rendita € 39,25 Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali. L'attuale intestazione catastale risulta coerente con il titolo di provenienza e con la successiva cronistoria catastale.

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	134	30	1	C2	3	20	25 mq	39,25 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale vigente presentata in data 02/04/2026. Non sono state riscontrate difformità planimetriche tali da richiedere aggiornamento catastale.

Si rileva che alcune delle bocche di lupo rappresentate risultano attualmente occluse superiormente e non assicurano illuminazione o ventilazione naturale dei locali; i relativi vani risultano tuttavia ancora materialmente presenti. La circostanza non determina, allo stato, una difformità planimetrica tale da rendere necessario un aggiornamento catastale.

PATTI

Non risultano patti particolari specificamente riferibili ai beni oggetto della procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità avviene dal cortile comune mediante scala condominiale interna e pianerottolo/vestibolo comune. Secondo quanto comunicato dall'amministratore condominiale, risultano inoltre comuni l'ingresso e l'androne carraio, la zona contatori con centrale termica sottostante e le ordinarie parti comuni dei rispettivi corpi di fabbrica; per l'edificio B risultano comuni ai relativi condomini anche la copertura e il sottotetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza dell'8 marzo 1995 risulta l'esistenza di una servitù di passo, anche carrale, sull'androne del corpo di fabbrica esterno, a favore delle porzioni del corpo di fabbrica interno.

Non risultano censi, livelli o usi civici riferibili ai beni oggetto della procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le informazioni di seguito riportate derivano dall'osservazione diretta dello stato dei luoghi in sede di sopralluogo e dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita.

Accesso e parti comuni

L'unità è posta al piano interrato del corpo di fabbrica interno. L'accesso dalla Via Giacomo Matteotti avviene attraverso l'androne carraio del fabbricato prospiciente la via, il cortile comune e quindi il vano scala condominiale, che conduce al pianerottolo comune del piano S1 sul quale si apre la porta del locale.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Fondazioni, strutture verticali e solai

La pratica edilizia originaria descrive fondazioni continue in calcestruzzo, muri perimetrali in calcestruzzo al piano terreno, pilastri di spina in cemento armato e solai in laterizio armato; nelle successive schede di condono la struttura portante prevalente è indicata in cemento armato.

Stato di manutenzione: normale, per quanto visivamente accertabile.

Altezza interna utile

Circa 2,15 m.

Pareti e soffitto

Pareti intonacate e tinteggiate con finiture semplici; soffitto piano con analoga finitura.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Pavimentazione interna

Pavimentazione semplice, coerente con la destinazione a magazzino/deposito.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Infissi, aerazione e illuminazione naturale

Il subalterno comprende una porzione in corrispondenza del sottoscala, nella quale è presente l'unica bocca di lupo finestrata attualmente funzionale, condivisa con il subalterno 31, dotata di serramento in profilati di ferro. Le ulteriori bocche di lupo rappresentate nella documentazione catastale risultano chiuse superiormente; illuminazione e ventilazione naturali sono pertanto limitate.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto elettrico

Impianto realizzato a vista mediante canalizzazioni esterne, con punti luce e apparecchi illuminanti a soffitto. I contatori delle unità sono collocati in vano comune nel cortile condominiale; in sede di sopralluogo non è stato individuato puntualmente il contatore riferibile al subalterno 30, né è stato accertato se i subalterni 30 e 31 dispongano di misuratori distinti. Il locale risultava privo di alimentazione elettrica attiva. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Stato di manutenzione: visivamente sufficiente; funzionalità non verificata.

Impianto idrico e scarichi

Sono presenti tubazioni a vista e un punto acqua. La documentazione edilizia originaria indica lo scarico in «fognatura esistente» e la successiva documentazione di condono riporta l'«allacciamento rete fognante».

Stato di manutenzione: sufficiente, per quanto visivamente accertabile.

Impianto termico

Non è presente un impianto di riscaldamento o climatizzazione proprio dell'unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A ARONA (NO) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N.13, 28041, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata **** Omissis ****, con sede in Arona (NO), Vicolo Minella n. 3.

Il locale è utilizzato prevalentemente quale cantina/deposito vini. Non risultano contratti di locazione o altri titoli di godimento a favore di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Viglino	08/03/1995	81788	12846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verbania	05/04/1995	3018	2336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Arona	22/03/1995	176	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'08/03/1995 verrà inserito tra gli allegati. Registrato presso l'Ufficio del Registro di Arona in data 22/03/1995 al n. 176, Serie IV.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verbania aggiornate al 09/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna

Iscritto a Verbania il 22/12/2022

Reg. gen. 16105 - Reg. part. 1743

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 21.612,33

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 10/10/2022

N° repertorio: 560

Note: Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/12/2022 ai nn. R.G. 16105 - R.P. 1743, in forza di ordinanza di condanna del Tribunale di Verbania del 10/10/2022, rep. n. 560, per complessivi € 35.000,00, di cui € 21.612,33 per capitale. La formalità grava sul precedente F. 23, mapp. 134, sub. 28, dal quale derivano gli attuali subalterni 30 e 31.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Verbania il 13/05/2026

Reg. gen. 5388 - Reg. part. 4404

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Verbale di pignoramento immobiliare del 06/05/2026, rep. n. 757, trascritto in data 13/05/2026 ai nn. R.G. 5388 - R.P. 4404. La formalità riguarda espressamente il F. 23, mapp. 134, sub. 30.

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità saranno determinati secondo le tariffe vigenti presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare al momento dell'esecuzione delle relative annotazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Arona in data 29/07/2026, prot. n. 0035612, il mappale 134 del Foglio 23 ricade in zona normativa "Bu - Ambiti del tessuto urbano esistente", disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

In tali ambiti il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto e sono generalmente ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 12.1 delle N.T.A., sino alla ristrutturazione edilizia e agli interventi di maggiore trasformazione, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi di zona e salvo eventuali specifiche prescrizioni riferite al singolo edificio.

Il CDU classifica inoltre l'area in Classe geologica II e non riporta vincoli, fasce di rispetto o condizioni particolari. È espressamente certificata l'insussistenza di usi civici, come da Decreto Commissariale del 19/10/1934.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arona sono emersi i seguenti titoli edilizi e documenti amministrativi riferiti all'immobile oggetto di procedura:

Pratica edilizia n. 175/1961 – progetto approvato il 09/09/1961 e nulla osta del 17/10/1961, per la costruzione di casa di abitazione con magazzino.

Certificato di abitabilità del 31/12/1962, riferito alla costruzione originaria.

Autorizzazione in sanatoria dell'08/06/1988, su domanda prot. n. 5431 del 27/03/1986, AS 514 / PR 554, relativa all'«ampliamento locali magazzino p.t. e ricavo nuovo magazzino al piano seminterrato».

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione urbanistico-edilizia reperita evidenzia che l'attuale configurazione dei locali al piano seminterrato non corrisponde integralmente agli elaborati allegati all'autorizzazione in sanatoria dell'08/06/1988, ultimo titolo edilizio reperito specificamente riferibile agli stessi. Le variazioni intervenute risultano recepite nella documentazione catastale successiva; la corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali attuali non documenta, di per sé, la legittimità urbanistico-edilizia delle modificazioni successive. È stato inoltre accertato, mediante contatto con il tecnico redattore della variazione catastale del 2026, che l'attività svolta ha riguardato esclusivamente il frazionamento catastale e che, nell'ambito di tale incarico, non erano state richieste pratiche urbanistiche. La successiva verifica presso l'archivio comunale non ha consentito di reperire ulteriore documentazione urbanistico-edilizia riferibile alle modificazioni dei locali o predisposta a premessa o a supporto del suddetto frazionamento. Non è stato reperito alcun successivo certificato di agibilità riferibile al piano seminterrato sanato nel 1988; il certificato del 31/12/1962 riguarda la costruzione originaria.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico; tale circostanza non costituisce, di per sé, accertamento della loro non conformità.

Quanto all'APE, l'unità, destinata a magazzino/deposito e priva di impianto di climatizzazione, rientra tra le fattispecie escluse dall'obbligo di dotazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. e), del D.Lgs. 192/2005.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base della documentazione condominiale trasmessa e delle dichiarazioni rese a mezzo PEC dall'amministratore Geom. **** Omissis ****, in riscontro alle istanze formulate dal CTU, i subalterni 30 e 31 risultano tuttora gestiti contabilmente nell'unica posizione condominiale 1/B1, derivante dal precedente sub. 28. La tabella millesimale trasmessa dall'amministratore attribuisce alla posizione 1/B1 complessivi 20,31/1000 millesimi di proprietà; lo stesso amministratore ha precisato che tale quota non risulta allo stato ripartita tra i

due nuovi subalterni. Conseguentemente, anche gli oneri e la situazione contabile comunicati risultano riferiti unitariamente alla posizione 1/B1 e non distintamente imputati ai subalterni 30 e 31.

Per l'esercizio 2024/2025 risultano quote di competenza per € 321,42 e un saldo complessivo a debito di € 1.149,42; per l'esercizio 2025/2026, non ancora chiuso alla data del riscontro dell'amministratore, risultano quote di competenza per € 322,99 e un saldo complessivo a debito di € 1.472,41. Il prospetto delle rate 2025/2026 indica complessivamente € 1.498,81 scaduti e versamenti pari a € 0,00; la differenza tra tale importo e il saldo risultante dal dettaglio di gestione non viene autonomamente riconciliata dal CTU. Tra le rate risultano € 40,62 per «Lavori Straord.» ed € 101,55 per «Fondo Morosità». L'amministratore ha precisato che non risultano ulteriori spese straordinarie già deliberate imputabili alla proprietà e che il rifacimento globale della copertura dell'edificio B, pur ritenuto necessario, non risulta ancora formalmente deliberato.

L'amministratore ha inoltre dichiarato che non vi sono altre cause pendenti a livello condominiale e che non risultano particolari usi esclusivi delle parti comuni, salve le ripartizioni proprie delle scale interne e dei due corpi di fabbrica.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Arona, in Via Giacomo Matteotti n. 13, all'interno del medesimo complesso condominiale. L'unità è posta al piano interrato del corpo interno ed è accessibile dalla pubblica via attraverso l'androne carraio, il cortile comune e il vano scala condominiale. Il bene è costituito da un locale ad uso magazzino/deposito di maggiore consistenza, articolato in più campate scandite dalla struttura portante in cemento armato, con altezza interna di circa 2,15 m e limitata illuminazione e aerazione naturale. In sede di sopralluogo risultava utilizzato quale magazzino/deposito di materiali vari dalla società eseguita.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Le verifiche svolte non hanno evidenziato carenze della documentazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c. tali da richiedere segnalazione al G.E.

TITOLARITÀ

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

Sub. 31 - Lotto 2

Confina con il sub. 24 (B.C.N.C. - corridoio/area comune), con il sub. 30 e con altra unità immobiliare, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	99,72 mq	113,10 mq	1	113,10 mq	2,15 m	S1
Totale superficie convenzionale:				113,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1992 al 08/03/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 269 Rendita € 777,99 Piano T-1S
Dal 08/03/1995 al 25/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 13, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C3 Cl.5, Cons. 269 Rendita € 777,99 Piano T-1S
Dal 25/07/2007 al 11/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 13, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 146 Rendita € 203,59 Piano S1
Dal 11/08/2010 al 26/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 146 Rendita € 203,59 Piano S1
Dal 26/02/2015 al 27/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 20, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 275 Rendita € 539,70 Piano S1-T
Dal 27/11/2018 al 24/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 247 Superficie catastale 280 mq Rendita € 484,75 Piano S1-T
Dal 24/01/2020 al 15/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 26, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 129 Superficie catastale 158 mq Rendita € 253,17 Piano S1
Dal 15/10/2021 al 02/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 28, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 124 Superficie catastale 132 mq Rendita € 243,35 Piano S1-T
Dal 02/04/2026 al 10/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 134, Sub. 31, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 100 Superficie catastale 114 mq

Rendita € 196,25
Piano S1

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali. L'attuale intestazione catastale risulta coerente con il titolo di provenienza e con la successiva cronistoria catastale.

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	134	31	1	C2	3	100	114 mq	196,25 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo risulta sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale vigente presentata in data 02/04/2026. Non sono state riscontrate difformità planimetriche tali da richiedere aggiornamento catastale.

Si rileva che alcune delle bocche di lupo rappresentate risultano attualmente occluse superiormente e non assicurano illuminazione o ventilazione naturale dei locali; i relativi vani risultano tuttavia ancora materialmente presenti. La circostanza non determina, allo stato, una difformità planimetrica tale da rendere necessario un aggiornamento catastale.

PATTI

Non risultano patti particolari specificamente riferibili ai beni oggetto della procedura.

STATO CONSERVATIVO

L'E.S., a seguito del sopralluogo esperito e delle valutazioni condotte in sito, definisce "normale" (rif. Art.21, L.392-1978) il generale stato conservativo del bene pignorato.

PARTI COMUNI

L'accesso all'unità avviene dal cortile comune mediante scala condominiale interna e pianerottolo/vestibolo comune. Secondo quanto comunicato dall'amministratore condominiale, risultano inoltre comuni l'ingresso e l'androne carraio, la zona contatori con centrale termica sottostante e le ordinarie parti comuni dei rispettivi corpi di fabbrica; per l'edificio B risultano comuni ai relativi condomini anche la copertura e il sottotetto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza dell'8 marzo 1995 risulta l'esistenza di una servitù di passo, anche carrale, sull'androne del corpo di fabbrica esterno, a favore delle porzioni del corpo di fabbrica interno.
Non risultano censi, livelli o usi civici riferibili ai beni oggetto della procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le informazioni di seguito riportate derivano dall'osservazione diretta dello stato dei luoghi in sede di sopralluogo e dalla documentazione tecnico-amministrativa reperita.

Accesso e parti comuni

L'unità è posta al piano interrato del corpo di fabbrica interno. L'accesso dalla Via Giacomo Matteotti avviene attraverso l'androne carraio, il cortile comune e quindi il vano scala condominiale, che conduce al pianerottolo comune del piano S1 sul quale si apre la porta del locale.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Fondazioni, strutture verticali e solai

La pratica edilizia originaria descrive fondazioni continue in calcestruzzo, muri perimetrali in calcestruzzo al piano terreno, pilastri di spina in cemento armato e solai in laterizio armato; nelle successive schede di condono la struttura portante prevalente è indicata in cemento armato. All'interno del locale sono direttamente visibili numerosi pilastri in calcestruzzo armato.

Stato di manutenzione: normale, per quanto visivamente accertabile.

Altezza interna utile

Circa 2,15 m.

Pareti e soffitto

Pareti prevalentemente intonacate con finitura semplice; soffitto piano con finitura al rustico. Sono localmente visibili annerimenti e tracce di umidità superficiale, soprattutto in corrispondenza delle pareti perimetrali e delle condotte.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Pavimentazione interna

Pavimentazione semplice, coerente con la destinazione a magazzino/deposito.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Infissi, aerazione e illuminazione naturale

L'illuminazione e l'aerazione naturali sono limitate. È presente la bocca di lupo finestrata condivisa con il subalterno 30; le ulteriori bocche di lupo rappresentate nella documentazione catastale risultano chiuse superiormente.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Impianto elettrico

Impianto realizzato prevalentemente a vista mediante canalizzazioni esterne, con punti luce e apparecchi illuminanti a soffitto. I contatori delle unità sono collocati in vano comune nel cortile condominiale; in sede di sopralluogo non è stato individuato puntualmente il contatore riferibile al subalterno 31, né accertato se i subalterni 30 e 31 dispongano di misuratori distinti. Il locale risultava privo di alimentazione elettrica attiva.

All'interno del subalterno è inoltre collocato il quadro elettrico relativo alle parti comuni dell'edificio B, come dichiarato dall'amministratore condominiale. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità.

Stato di manutenzione: visivamente sufficiente; funzionalità non verificata.

Impianto idrico e scarichi

Nel locale transitano numerose tubazioni e condotte a vista; secondo quanto dichiarato dall'amministratore condominiale, vi transitano anche scarichi di acque meteoriche e nere. La documentazione edilizia indica l'allacciamento del fabbricato alla rete fognaria.

Stato di manutenzione: sufficiente, per quanto visivamente accertabile.

Impianto termico

Non è presente un impianto di riscaldamento o climatizzazione proprio dell'unità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ARONA (NO) - VIA GIACOMO MATTEOTTI N.13, 28041, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata **** Omissis ****, con sede in Arona (NO), Vicolo Minella n. 3.

Il locale è utilizzato quale magazzino/deposito di materiali vari di piccole dimensioni. Non risultano contratti di locazione o altri titoli di godimento a favore di terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	08/03/1995	81788	12846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verbania	05/04/1995	3018	2336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Arona	22/03/1995	176	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza dell'08/03/1995 verrà inserito tra gli allegati. Registrato presso l'Ufficio del Registro di Arona in data 22/03/1995 al n. 176, Serie IV.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verbania aggiornate al 09/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna
Iscritto a Verbania il 22/12/2022
Reg. gen. 16105 - Reg. part. 1743
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.612,33
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 10/10/2022
N° repertorio: 560
Note: Ipoteca giudiziale iscritta in data 22/12/2022 ai nn. R.G. 16105 - R.P. 1743, in forza di ordinanza di condanna del Tribunale di Verbania del 10/10/2022, rep. n. 560, per complessivi € 35.000,00, di cui € 21.612,33 per capitale. La formalità grava sul precedente F. 23, mapp. 134, sub. 28, dal quale derivano gli attuali subalterni 30 e 31.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Verbania il 13/05/2026
Reg. gen. 5388 - Reg. part. 4404
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale di pignoramento immobiliare del 06/05/2026, rep. n. 757, trascritto in data 13/05/2026 ai nn. R.G. 5388 - R.P. 4404. La formalità riguarda espressamente il F. 23, mapp. 134, sub. 31.

Oneri di cancellazione

Gli oneri relativi alla cancellazione delle formalità saranno determinati secondo le tariffe vigenti presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare al momento dell'esecuzione delle relative annotazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Arona in data 29/07/2026, prot. n. 0035612, il mappale 134 del Foglio 23 ricade in zona normativa "Bu - Ambiti del tessuto urbano esistente", disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.

In tali ambiti il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto e sono generalmente ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 12.1 delle N.T.A., sino alla ristrutturazione edilizia e agli interventi

di maggiore trasformazione, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi di zona e salvo eventuali specifiche prescrizioni riferite al singolo edificio.

Il CDU classifica inoltre l'area in Classe geologica II e non riporta vincoli, fasce di rispetto o condizioni particolari. È espressamente certificata l'insussistenza di usi civici, come da Decreto Commissariale del 19/10/1934.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta pienamente regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stato reperito un certificato di agibilità specificamente riferibile all'unità.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arona sono emersi i seguenti titoli edilizi e documenti amministrativi riferiti all'immobile oggetto di procedura:

- Pratica edilizia n. 175/1961 – progetto approvato il 09/09/1961 e nulla osta del 17/10/1961, per la costruzione di casa di abitazione con magazzino.
- Certificato di abitabilità del 31/12/1962, riferito alla costruzione originaria.
- Autorizzazione in sanatoria dell'08/06/1988, su domanda prot. n. 5431 del 27/03/1986, AS 514 / PR 554, relativa all'«ampliamento locali magazzino p.t. e ricavo nuovo magazzino al piano seminterrato».

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione urbanistico-edilizia reperita evidenzia, per il sub. 31, la presenza di un divisorio interno non strutturale, dotato di porta a battente, non rappresentato negli elaborati allegati all'autorizzazione in sanatoria dell'08/06/1988, ultimo titolo edilizio reperito riferibile ai locali al piano seminterrato.

Tale configurazione risulta invece rappresentata nella planimetria catastale vigente, presentata in data 02/04/2026 e corrispondente allo stato di fatto rilevato. La conformità catastale non costituisce tuttavia, di per sé, riscontro della regolarità urbanistico-edilizia della modificazione intervenuta.

È stato inoltre accertato, mediante contatto con il tecnico redattore della variazione catastale del 2026, che l'incarico svolto riguardava esclusivamente il frazionamento catastale e non comprendeva la predisposizione di pratiche urbanistico-edilizie. La successiva verifica presso l'archivio comunale non ha consentito di reperire titoli o altra documentazione riferibili alla predetta modificazione o predisposti a premessa del frazionamento catastale.

Il divisorio rilevato non presenta caratteristiche strutturali e non determina modificazioni di volume, sagoma, prospetti o destinazione d'uso. La relativa regolarizzazione viene pertanto ricondotta alla presentazione di CILA tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con applicazione della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista dal comma 5. Ai fini estimativi si assumono inoltre competenze tecniche pari a circa € 700,00, oltre ai diritti e agli eventuali ulteriori oneri connessi alla presentazione della pratica.

Non è stato reperito alcun successivo certificato di agibilità riferibile al piano seminterrato sanato nel 1988; il certificato del 31/12/1962 riguarda la costruzione originaria.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico; tale circostanza non costituisce, di per sé, accertamento della loro non conformità.

Quanto all'APE, l'unità, destinata a magazzino/deposito e priva di impianto di climatizzazione, rientra tra le fattispecie escluse dall'obbligo di dotazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. e), del D.Lgs. 192/2005.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sulla base della documentazione condominiale trasmessa e delle dichiarazioni rese a mezzo PEC dall'amministratore Geom. **** Omissis **** in riscontro alle istanze formulate dal CTU, i subalterni 30 e 31 risultano tuttora gestiti contabilmente nell'unica posizione condominiale 1/B1, derivante dal precedente sub. 28. La tabella millesimale trasmessa dall'amministratore attribuisce alla posizione 1/B1 complessivi 20,31/1000 millesimi di proprietà; lo stesso amministratore ha precisato che tale quota non risulta allo stato ripartita tra i due nuovi subalterni. Conseguentemente, anche gli oneri e la situazione contabile comunicati risultano riferiti unitariamente alla posizione 1/B1 e non distintamente imputati ai subalterni 30 e 31.

Per l'esercizio 2024/2025 risultano quote di competenza per € 321,42 e un saldo complessivo a debito di € 1.149,42; per l'esercizio 2025/2026, non ancora chiuso alla data del riscontro dell'amministratore, risultano quote di competenza per € 322,99 e un saldo complessivo a debito di € 1.472,41. Il prospetto delle rate 2025/2026 indica complessivamente € 1.498,81 scaduti e versamenti pari a € 0,00; la differenza tra tale importo e il saldo risultante dal dettaglio di gestione non viene autonomamente riconciliata dal CTU. Tra le rate risultano € 40,62 per «Lavori Straord.» ed € 101,55 per «Fondo Morosità». L'amministratore ha precisato che non risultano ulteriori spese straordinarie già deliberate imputabili alla proprietà e che il rifacimento globale della copertura dell'edificio B, pur ritenuto necessario, non risulta ancora formalmente deliberato.

L'amministratore ha inoltre dichiarato che nel subalterno 31 è presente il quadro elettrico relativo alle parti comuni dell'edificio B e che vi transitano scarichi di acque meteoriche e nere. Con riferimento al quadro elettrico, l'eventuale ricollocazione in altro spazio comune condominiale, ferma la possibilità di riutilizzare il quadro esistente, comporterebbe, secondo valutazione tecnica del CTU, un costo indicativo dell'ordine di € 2.300-2.500, comprensivo delle opere necessarie al prolungamento e alla riconnessione dei collegamenti a monte e a valle, della manodopera, dei materiali e delle conseguenti certificazioni impiantistiche. Tale importo non viene considerato quale costo da detrarre dal valore di mercato del subalterno 31, trattandosi di intervento riferito a un impianto che l'amministratore qualifica espressamente come relativo alle parti comuni dell'edificio B.

L'amministratore ha inoltre dichiarato che non vi sono altre cause pendenti a livello condominiale e che non risultano particolari usi esclusivi delle parti comuni, salve le ripartizioni proprie delle scale interne e dei due corpi di fabbrica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si propone la formazione di due lotti distinti, corrispondenti rispettivamente ai subalterni 30 e 31.

Entrambe le unità sono poste al piano interrato del fabbricato condominiale e risultano autonomamente accessibili mediante porte distinte affacciate su un pianerottolo/vestibolo comune, servito da scala condominiale interna collegata al cortile comune e, tramite questo, a Via Giacomo Matteotti n. 13.

La distinta identificazione catastale, l'autonoma accessibilità e le differenti caratteristiche dimensionali e funzionali rendono preferibile la vendita separata, anche al fine di favorirne una più agevole collocazione sul mercato.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1.

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Arona, in Via Giacomo Matteotti n. 13, all'interno di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica. L'unità è posta al piano interrato del corpo interno ed è accessibile dalla pubblica via attraverso l'androne carraio, il cortile comune e il vano scala condominiale. Il bene è costituito da un locale ad uso magazzino/deposito di ridotte dimensioni, con sviluppo semplice e regolare, altezza interna di circa 2,15 m e limitata illuminazione e aerazione naturale. In sede di sopralluogo risultava utilizzato prevalentemente quale cantina/deposito vini dalla società esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 30, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 9.600,00

METODO DI STIMA E MOTIVAZIONI

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata mediante applicazione del Market Comparison Approach (MCA), o metodo del confronto di mercato, nell'ambito dell'approccio comparativo previsto dagli European Valuation Standards 2025.

Il valore di mercato è assunto quale base della valutazione alla data di stima, secondo la definizione di cui a EVS 1.

Riferimento: EVS 2025, EVS 1, par. 3.1, p. 33.

Il procedimento si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili comparabili simili, selezionati sulla base delle evidenze di mercato disponibili, oggetto di recenti compravendite, con prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le differenze tra il Subject e i comparabili sono considerate mediante aggiustamenti dei prezzi rilevati, determinati in relazione alle caratteristiche considerate e ai relativi prezzi marginali. Ne derivano i prezzi corretti dei comparabili, la cui convergenza viene verificata attraverso l'analisi della relativa divergenza.

Riferimento: EVS 2025, Valuation Methodology, Cap. 6, parr. 6.1-6.2 e 6.5-6.7, pp. 102-104.

L'elaborazione estimativa è sviluppata mediante il sistema Stimatrix, quale strumento di supporto per l'organizzazione dei dati, la determinazione degli aggiustamenti e la verifica dei risultati. La selezione dei comparabili, la valutazione della loro attendibilità e la conclusione di valore restano affidate al giudizio professionale dell'Esperto Stimatore.

A fini di verifica di coerenza, le risultanze del procedimento estimativo sono state confrontate con gli intervalli di valori desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti alla zona e alla tipologia immobiliare di interesse. Tale raffronto assume esclusivamente funzione orientativa e di controllo esterno di coerenza e non sostituisce né concorre autonomamente alla determinazione del valore, fondata sui dati reali di mercato utilizzati nel procedimento MCA.

La stima è predisposta e sottoscritta da professionista certificato CEPAS quale Valutatore Immobiliare – Livello base secondo UNI 11558:2014 e qualificato TEGOVA quale Recognised European Valuer – REV.
Riferimento: EVS 2025, EVS 3, parr. 3.1, 4.1-4.5, pp. 60-62.

Il valore conclusivo deriva dall'analisi e dalla riconciliazione dei prezzi corretti dei comparabili effettivamente utilizzati, secondo le risultanze dell'elaborazione estimativa e il giudizio professionale dello stimatore.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'applicazione del procedimento comparativo ha condotto alla seguente determinazione:

Valore unitario: € 386,00/m² di superficie commerciale
Valore di mercato complessivo arrotondato: € 9.600,00

Il valore sopra indicato rappresenta, alla data di stima, il più probabile valore di mercato dell'immobile, determinato sulla base delle evidenze di mercato selezionate e verificabili.

Il procedimento analitico di calcolo, comprensivo dei comparabili utilizzati, delle caratteristiche considerate, dei prezzi marginali, degli aggiustamenti applicati e dei prezzi corretti risultanti, è riportato integralmente nell'Allegato 6 – Esecutato.

NOTE:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dal Giudice dell'esecuzione, l'E.S. specifica ed integra quanto segue:

(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:

1) *Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..):*

Calcolo del Valore catastale dell'immobile
Categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito;
Data di riferimento: 31/08/2026;
Rendita catastale: 39,25€;
Rendita catastale rivalutata del 5%: 41,21€
Moltiplicatore catastale: 120;
Valore catastale: 4.945,50€.

2) *"(..) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".*

Il valore di mercato è stato determinato mediante applicazione del Market Comparison Approach (MCA), fondato su evidenze di mercato e sviluppato attraverso il confronto analitico con immobili comparabili.

Le differenze relative a consistenza, ubicazione, stato manutentivo e caratteristiche qualitative e funzionali sono state esaminate nell'ambito del procedimento comparativo e, ove supportate da sufficienti evidenze di mercato, considerate mediante i relativi aggiustamenti estimativi. Nel rapporto MCA è infatti precisato che non sono stati applicati aggiustamenti per differenze non supportate da evidenze di mercato sufficientemente attendibili.

Non si è pertanto ritenuto tecnicamente appropriato introdurre un ulteriore coefficiente sintetico

autonomo di aumento o diminuzione del valore, non essendo emersi elementi suscettibili di una distinta quantificazione economica, supportata da sufficienti evidenze di mercato, rispetto a quelli già esaminati nell'ambito del procedimento estimativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1	25,10 mq	386,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00
Valore di stima:					€ 9.600,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nel Comune di Arona, in Via Giacomo Matteotti n. 13, all'interno del medesimo complesso condominiale. L'unità è posta al piano interrato del corpo interno ed è accessibile dalla pubblica via attraverso l'androne carraio, il cortile comune e il vano scala condominiale. Il bene è costituito da un locale ad uso magazzino/deposito di maggiore consistenza, articolato in più campate scandite dalla struttura portante in cemento armato, con altezza interna di circa 2,15 m e limitata illuminazione e aerazione naturale. In sede di sopralluogo risultava utilizzato quale magazzino/deposito di materiali vari dalla società esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 31, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 42.000,00

METODO DI STIMA E MOTIVAZIONI

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata mediante applicazione del Market Comparison Approach (MCA), o metodo del confronto di mercato, nell'ambito dell'approccio comparativo previsto dagli European Valuation Standards 2025.

Il valore di mercato è assunto quale base della valutazione alla data di stima, secondo la definizione di cui a EVS 1.

Riferimento: EVS 2025, EVS 1, par. 3.1, p. 33.

Il procedimento si fonda sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili comparabili simili, selezionati sulla base delle evidenze di mercato disponibili, oggetto di recenti compravendite, con prezzo noto e ricadenti nel medesimo segmento di mercato.

Le differenze tra il Subject e i comparabili sono considerate mediante aggiustamenti dei prezzi rilevati, determinati in relazione alle caratteristiche considerate e ai relativi prezzi marginali. Ne derivano i prezzi corretti dei comparabili, la cui convergenza viene verificata attraverso l'analisi della relativa divergenza.

Riferimento: EVS 2025, Valuation Methodology, Cap. 6, parr. 6.1-6.2 e 6.5-6.7, pp. 102-104.

L'elaborazione estimativa è sviluppata mediante il sistema Stimatrix, quale strumento di supporto per l'organizzazione dei dati, la determinazione degli aggiustamenti e la verifica dei risultati. La selezione dei comparabili, la valutazione della loro attendibilità e la conclusione di valore restano affidate al giudizio

professionale dell'Esperto Stimatore.

A fini di verifica di coerenza, le risultanze del procedimento estimativo sono state confrontate con gli intervalli di valori desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti alla zona e alla tipologia immobiliare di interesse. Tale raffronto assume esclusivamente funzione orientativa e di controllo esterno di coerenza e non sostituisce né concorre autonomamente alla determinazione del valore, fondata sui dati reali di mercato utilizzati nel procedimento MCA.

La stima è predisposta e sottoscritta da professionista certificato CEPAS quale Valutatore Immobiliare – Livello base secondo UNI 11558:2014 e qualificato TEGOVA quale Recognised European Valuer – REV.

Riferimento: EVS 2025, EVS 3, parr. 3.1, 4.1-4.5, pp. 60-62.

Il valore conclusivo deriva dall'analisi e dalla riconciliazione dei prezzi corretti dei comparabili effettivamente utilizzati, secondo le risultanze dell'elaborazione estimativa e il giudizio professionale dello stimatore.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'applicazione del procedimento comparativo ha condotto alla seguente determinazione:

Valore unitario: € 374,76/m² di superficie commerciale

Valore di mercato complessivo arrotondato: € 42.000,00

Il valore sopra indicato rappresenta, alla data di stima, il più probabile valore di mercato dell'immobile, determinato sulla base delle evidenze di mercato selezionate e verificabili.

Il procedimento analitico di calcolo, comprensivo dei comparabili utilizzati, delle caratteristiche considerate, dei prezzi marginali, degli aggiustamenti applicati e dei prezzi corretti risultanti, è riportato integralmente nell'Allegato 6 – Esecutato.

NOTE:

In relazione agli ulteriori quesiti richiesti dal Giudice dell'esecuzione, l'E.S. specifica ed integra quanto segue:

"(..) il Perito indicherà, per ciascuno dei Lotti proposti:

- 1) *Il mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale (..)":*

Calcolo del Valore catastale dell'immobile

Categoria catastale C/2 - Magazzini e locali di deposito;

Data di riferimento: 31/08/2026;

Rendita catastale: 196,25€;

Rendita catastale rivalutata del 5%: 206,06€

Moltiplicatore catastale: 120;

Valore catastale: 24.727,50€.

- 2) *"(..) Proporrà un mero coefficiente di aumento o diminuzione di valore con specifico riferimento ad elementi richiamati in perizia che rendano l'immobile non conforme ad un valore medio di immobili simili per consistenza, ubicazione e caratteristiche (..)".*

Il valore di mercato è stato determinato mediante applicazione del Market Comparison Approach (MCA), fondato su evidenze di mercato e sviluppato attraverso il confronto analitico con immobili comparabili.

Le differenze relative a consistenza, ubicazione, stato manutentivo e caratteristiche qualitative e

funzionali sono state esaminate nell'ambito del procedimento comparativo e, ove supportate da sufficienti evidenze di mercato, considerate mediante i relativi aggiustamenti estimativi. Nel rapporto MCA è infatti precisato che non sono stati applicati aggiustamenti per differenze non supportate da evidenze di mercato sufficientemente attendibili.

Non si è pertanto ritenuto tecnicamente appropriato introdurre un ulteriore coefficiente sintetico autonomo di aumento o diminuzione del valore, non essendo emersi elementi suscettibili di una distinta quantificazione economica, supportata da sufficienti evidenze di mercato, rispetto a quelli già esaminati nell'ambito del procedimento estimativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Arona (NO) - Via Giacomo Matteotti n.13, 28041, piano S1	113,10 mq	374,76 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
Valore di stima:					€ 42.000,00

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.

Arona, li 04/09/2026

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.

Arch. Chiappini Bernardo Angelo



Informativa ex art. 13 L. 132/2025 – OpenAI ChatGPT utilizzato esclusivamente per attività strumentali e di supporto all'attività professionale.

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