

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Tonietti Marco, nel Fallimento 2/2023 -



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1-2 .....	6
Lotto 1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	10
Precisazioni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12



<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	14
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T .....	19
Lotto 2 .....	19
Titolarità.....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni .....	21
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22



Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 22/02/2023, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1-2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso officina/esposizione, facente parte di un fabbricato pluripiano, costruito in data antecedente al 01/09/1967 e ampliato nel corso degli anni, ubicato nel Comune di Domodossola (VB) in Via Giovanni XXIII Papa n. 10 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso principale e secondario alla porzione immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso servitù di passaggio pedonale e carraio su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte dello stesso Lotto 1), a favore dell'unità immobiliare in oggetto come riportato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala in data 30/12/1970 rep. n. 6065 e rac. n. 2110. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da officina, uffici, esposizione e servizio igienico; al piano primo da deposito autoveicoli; al piano seminterrato da spogliatoio con servizi igienici, magazzino, locale caldaia e deposito. L'accesso alla piccola porzione di deposito sita al piano seminterrato avviene esclusivamente attraverso l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte dello stesso Lotto 1). Una scala interna ed una rampa mettono in collegamento i tre piani. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà su 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 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito, facente parte di un fabbricato pluripiano, costruito in data antecedente al 01/09/1967 e ampliato nel corso degli anni, ubicato nel Comune di Domodossola (VB) in Via Giovanni XXIII Papa n. 10 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso



principale alla porzione immobiliare in oggetto avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da deposito/magazzino, disimpegno, wc e area esterna adibita a piazzale e area di manovra; al piano seminterrato da deposito/magazzino, deposito olio e area esterna adibita a piazzale e area di manovra.

Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà su 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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1-2**

Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, facente parte di un fabbricato pluripiano, costruito in data antecedente al 01/09/1967 e ampliato nel corso degli anni, ubicato nel Comune di Domodossola (VB) in Via Giovanni XXIII Papa n. 10 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso alla porzione immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso servitù di passaggio pedonale su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte del Lotto 1), a favore dell'unità immobiliare in oggetto come riportato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala in data 30/12/1970 rep. n. 6065 e rac. n. 2110. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da ingresso; al piano primo da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio esterno, terrazzo e balcone; al piano secondo (sottotetto) da soffitta; al piano interrato da cantina, sottoscala e locale caldaia. Una scala interna mette in collegamento i quattro piani. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà su 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.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T

### **TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

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



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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

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

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

## CONFINI

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

Confini catastali da nord in senso orario:

- Piano terra: area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub.2, altra unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub.2, area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub.2 per i restanti due lati.
- Piano primo: prospetto su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub.2 per tre lati e prospetto su piano terra unità immobiliare in oggetto.
- Piano seminterrato: area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub.2, altra unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub.2 e terrapieno per i restanti due lati.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

Confini catastali presi in un sol corpo a Catasto Terreni da nord in senso orario: Strada vicinale (Via Concordia), particelle 572, 609, 228, 373, 372, 371, 308, 253, 285, 284, 340, 251 e Via Giovanni XXIII Papa.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina	1120,00 mq	1285,00 mq	1,00	1285,00 mq	4,50 m	S1-T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1285,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1285,00 mq</b>	



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, della scala e della rampa interne.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Magazzino/Deposito	540,00 mq	684,00 mq	1,00	684,00 mq	3,40 m	S1-T
Piazzale e spazi manovra	941,00 mq	941,00 mq	0,02	18,82 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>702,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>702,82 mq</b>		

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.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/12/1970 al 26/08/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 20, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 7.868,22 Piano S1-T-1
Dal 27/08/2018 al 18/04/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 20, Sub. 3, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 7.868,22 Piano S1-T-1
Dal 19/04/2022 al 07/03/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 326, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 8.172,30 Piano S1-T-1 Graffato Part. 570 sub. 1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1986 al 09/10/2014		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 20, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 3.098,74 Piano S1-T Graffato particelle 109 e 128
Dal 10/10/2014 al 06/10/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 570, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.596,00 Piano S1-T
Dal 07/10/2015 al 26/08/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 570, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.790,00 Piano S1-T
Dal 27/08/2018 al 13/04/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 570, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.790,00 Piano S1-T
Dal 14/04/2022 al 22/03/2023	.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 570, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.790,00 Piano S1-T
Dal 23/03/2023 al 07/04/2023	.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 570, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.856,00 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	326	1	1	D8				8172,3 €	S1-T-1	Part. 570 sub. 1

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 15/04/2022 protocollo n. VB0014003 dal Geom. Marco Tonietti che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde in parte a Catasto Terreni al foglio 14 particella 326, Ente Urbano di are 8.00 ed in parte a Catasto Terreni al foglio 14 particella 570, Ente Urbano di are 12.83.

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".

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	570	2	1	D8				2856 €	S1-T		

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania era depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 13/11/2014 protocollo n. VB0056920 dal Geom. Mattia Recli che non rappresentava correttamente lo stato dei luoghi per modifiche interne e per l'errata indicazione della scala di rappresentazione della stessa; pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 23/03/2023 protocollo n. VB0015378 e in atti dal 23/03/2023.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde a Catasto Terreni al foglio 14 particella 570, Ente Urbano di are 12.83.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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".

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

Si evidenzia che il piccolo locale di deposito sito al piano seminterrato, facente parte dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione non dispone di accesso indipendente, in quanto lo stesso avviene attraverso un'altra unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2 intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte dello stesso Lotto 1).

Inoltre si segnala che al piano terra e seminterrato l'immobile oggetto di pignoramento risulta direttamente collegato con l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte dello stesso Lotto 1).

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

Si evidenzia la presenza di un piccolo locale di deposito sito al piano seminterrato, facente parte dell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 326, subalterno 1 graffata con la particella 570 sub. 1, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 1 facente parte dello stesso Lotto 1), che non dispone di accesso indipendente, in quanto lo stesso avviene attraverso l'unità immobiliare in oggetto.

Inoltre si segnala che al piano terra e seminterrato l'immobile oggetto di pignoramento risulta direttamente collegato con l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 326, subalterno 1 graffata con la particella 570 sub. 1, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 1 facente parte dello stesso Lotto 1).

In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di pensilina in lastre di amianto "Eternit" (circa 14 mq), a copertura dell'ingresso carraio sito al piano seminterrato. Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - alcun divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore. In particolare, nel sistema della Legge 277/1991, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. La pura e semplice presenza di amianto non comporta, di per sé l'inutilizzabilità dell'immobile.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

L'unità immobiliare in oggetto verte in sufficienti condizioni di manutenzione in considerazione della vetustà dello stesso; Si evidenzia che, allo stato attuale, l'immobile necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G (EPgl,nren (kWh/m<sup>2</sup>anno): 164.48).

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

L'unità immobiliare in oggetto verte in sufficienti condizioni di manutenzione in considerazione della vetustà dello stesso; Si evidenzia che, allo stato attuale, l'immobile necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica F (EPgl,nren (kWh/m<sup>2</sup>anno): 75.42).

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di proprietà su enti, spazi, impianti e quanto altro di uso comune dell'intero edificio ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.



## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

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

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

## **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

Si evidenziano "servitù perpetua di vedute e prospetti per tutte le aperture esistenti" e "servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per entrare ed uscire attraverso tutte le aperture anche future" a favore dell'unità immobiliare in oggetto e a carico dell'unità immobiliare ad oggi identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2), come riportato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala in data 30/12/1970 rep. n. 6065 e rac. n. 2110.

Inoltre si evidenzia che la caldaia a basamento situata nella centrale termica ricadente nell'unità immobiliare in oggetto, riscalda i corpi radianti oltre che dell'immobile in oggetto anche quelli dell'unità identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2); si segnala, come indicato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala di cui sopra "le parti si riservano e si obbligano di determinare la ripartizione delle spese di esercizio del riscaldamento".

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

Si evidenziano "servitù perpetua di vedute e prospetti per tutte le aperture esistenti" e "servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per entrare ed uscire attraverso tutte le aperture anche future" a favore dell'unità immobiliare ad oggi identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 326, subalterno 1 graffata con la particella 570 sub. 1, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 1 facente parte dello stesso Lotto 1) e a carico dell'unità immobiliare in oggetto, come riportato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala in data 30/12/1970 rep. n. 6065 e rac. n. 2110.

Inoltre si evidenzia che la caldaia a basamento situata nella centrale termica ricadente nell'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 326, subalterno 1 graffata con la particella 570 sub. 1, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 1 facente parte dello stesso Lotto 1), riscalda anche i corpi radianti dell'unità immobiliare in oggetto; si segnala, come indicato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala di cui sopra "le parti si riservano e si obbligano di determinare la ripartizione delle spese di esercizio del riscaldamento".

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

## **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada comunale (Via Giovanni XXIII Papa).

Altezza interna utile: piano terra da massima 6,60 m a minima 2,90 m; piano primo 3,40 m; piano seminterrato da massima 2,70 m a minima 2,20 m.

Strutture portanti verticali: parte in muratura di pietra e calce spessore circa 60 cm e parte in cemento armato con tamponature in blocchetti di cemento.

Divisori interni: laterizio spessore 10 cm.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a volta con struttura in latero-cemento.

Manto di copertura: lastre di lamiera preverniciata.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: piastrelle di ceramica.

Rivestimenti pareti bagni: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: ferro con vetri semplici.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: tipo industriale fuori traccia per la parte officina, magazzino e deposito, mentre sottotraccia per le parti ad uso uffici, esposizione, spogliatoi e servizi igienici.

Impianto di riscaldamento: presenta una caldaia a basamento posta nella centrale termica e alimentata a gasolio.

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.

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada comunale (Via Giovanni XXIII Papa).

Altezza interna utile: piano terra da massima 3,40 m; piano seminterrato 2,70 m.

Strutture portanti verticali: parte in muratura di pietra e calce spessore circa 60 cm e parte in cemento armato con tamponature in blocchetti di cemento.

Divisori interni: laterizio spessore 10 cm.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a volta con struttura in latero-cemento.

Manto di copertura: lastre di lamiera preverniciata.

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: piastrelle di ceramica.

Rivestimenti pareti bagno: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: ferro con vetri semplici.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: tipo industriale fuori traccia.

Impianto di riscaldamento: presenta una caldaia a basamento posta nella centrale termica e alimentata a gasolio.

Servizio igienico: dotati di vaso alla turca e lavabo.

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

---

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2024
- Scadenza disdetta: 29/02/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 8.000,00

Si segnala che la locazione mensile indicata comprende oltre all'unità immobiliare in oggetto anche le seguenti:  
- Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub. 2 (ex foglio 14 particella 570) - (Lotto 1 - Bene N° 2);  
- Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 326 sub. 2 (ex foglio 7 particella 20 sub. 2) - (Lotto 2 - Bene N° 3).  
Si evidenzia che il canone sopra riportato risulta escluso IVA di legge.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/09/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2024
- Scadenza disdetta: 29/02/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 8.000,00

Si segnala che la locazione mensile indicata comprende oltre all'unità immobiliare in oggetto anche le seguenti:  
- Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 326 sub. 1 graffata con la particella 570 sub. 1 (ex foglio 7 particella 20 sub. 3) - (Lotto 1 - Bene N° 1);  
- Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 326 sub. 2 (ex foglio 7 particella 20 sub. 2) - (Lotto 2 - Bene N° 3).  
Si evidenzia che il canone sopra riportato risulta escluso IVA di legge.



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1970 al 26/08/2018		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Sala	30/12/1970	6065	2110
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/01/1971	243	222
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Omegna	15/01/1971	44	123		
Dal 27/08/2018		<b>Modifica di patti sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore Mendola	27/08/2018	3816	2897
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/09/2018	9901	8077
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1986 al 26/08/2018		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Franco Sala	02/12/1986	19208	5681
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	23/12/1986	8730	6978
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Milano	09/12/1986	65944	
Dal 27/08/2018		<b>Modifica di patti sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore Mendola	27/08/2018	3816	2897
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/09/2018	9901	8077
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 09/10/2003  
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 2344  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.

Contro Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Percentuale interessi: 4,15 %

Rogante: Notaio Carla Quinto

Data: 03/10/2003

N° repertorio: 41047

Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società e che con atto di Modifica di patti sociali a firma del Notaio Salvatore Mendola di Verbania rep. 3816/2897 risulta essere passato alla società

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 17/02/2022

Reg. gen. 1809 - Reg. part. 181

Quota: 1/1

Importo: € 242.155,04

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 121.077,52

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 16/02/2022

N° repertorio: 621

N° raccolta: 13822

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 24/09/2021

Reg. gen. 11605 - Reg. part. 9127

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT S.P.A

Contro Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 19/10/2017

Reg. gen. 11050 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

Importo: € 132.220,32

A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Capitale: € 66.110,16  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Data: 18/10/2017  
N° repertorio: 358  
N° raccolta: 13817

Note: L'ipoteca grava su un'immobile che era di proprietà della società e che con atto di Modifica di patti sociali a firma del Notaio Salvatore Mendola di Verbania rep. 3816/2897 risulta essere passato alla società

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

Il fabbricato oggetto della presente perizia di cui l'unità immobiliare fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente approvato con le DD.GG.RR. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 e aggiornato alla Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. 32 del 03/08/2020, classifica come "Aree sature di consolidamento" regolata dall'articolo 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

Il fabbricato oggetto della presente perizia di cui l'unità immobiliare fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente approvato con le DD.GG.RR. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 e aggiornato alla Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. 32 del 03/08/2020, classifica come "Aree sature di consolidamento" regolata dall'articolo 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

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.

Dalle ricerche effettuate dal tecnico comunale nell'archivio del Comune di Domodossola, ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 8688 di protocollo del 18/07/1958 per ampliamento del proprio garage;
- Autorizzazione agibilità n. 4 del 21/01/1961;
- Licenza edilizia n. 119/1964 del 28/04/1964 per eseguire modifiche prospettiche nel proprio stabile;
- Concessione edilizia n. 68/1978 del 21/07/1978 per eseguire lavori di ammodernamento ad edificio destinato ad officina.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati alle pratiche edilizie di cui sopra. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si sono rilevate modifiche alla distribuzione interna dei locali. Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, l'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di 5.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

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.

Dalle ricerche effettuate dal tecnico comunale nell'archivio del Comune di Domodossola, ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 8688 di protocollo del 18/07/1958 per ampliamento del proprio garage;

- Autorizzazione agibilità n. 4 del 21/01/1961;

- Licenza edilizia n. 119/1964 del 28/04/1964 per eseguire modifiche prospettiche nel proprio stabile;

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la precedente planimetria catastale. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si sono rilevate modifiche alla distribuzione interna ed a una apertura esterna. Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, l'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di 3.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA GIOVANNI XXIII PAPA N. 10, PIANO S1-T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste l'amministratore condominiale.

### **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1-2**



## TITOLARITÀ

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



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



## CONFINI

Confini catastali da nord in senso orario:

- Piano terra: area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub. 2, al foglio 14 particella 326 sub. 1 graffata con la particella 570 sub. 1 per i restanti tre lati.
- Piano primo e secondo: prospetto su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub. 2, prospetto su altra unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 326 sub. 1 graffata con la particella 570 sub. 1 e prospetto su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub. 2 per i restanti due lati.
- Piano interrato: terrapieno su tutti e quattro i lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	128,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	3,05 m	1
Terrazzo e balcone	43,00 mq	43,00 mq	0,25	10,75 mq	0,00 m	1
Cantina	52,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	2,50 m	S1
Soffitta	125,00 mq	153,00 mq	0,20	30,60 mq	2,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>228,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>228,35 mq</b>		

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 e della scala.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1970 al 26/08/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 20, Sub. 2, Zc. 1



		Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 600,38 Piano S1-1-2
Dal 27/08/2018 al 18/04/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 20, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 600,38 Piano S1-1-2
Dal 19/04/2022 al 07/04/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 326, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 600,38 Piano S1-T-1-2

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	
	14	326	2	1	A2	2	7,5 vani	285 mq	600,38 €	S1-T-1-2		

### Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 15/04/2022 protocollo n. VB0014003 dal Geom. Marco Tonietti che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte corrisponde a Catasto Terreni al foglio 14 particella 326, Ente Urbano di are 8.00.

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".

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che al piano terra l'immobile oggetto di pignoramento risulta direttamente collegato con l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 326 sub. 1 graffata con la particella 570 sub. 1, anch'essa oggetto di pignoramento (Bene N° 1 facente parte del Lotto 1); pertanto a seguito di aggiudicazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il futuro acquirente dovrà realizzare porzioni di muratura a chiusura della porta che mette in comunicazione le due unità.

Si segnala che in fase di sopralluogo per quanto riguarda la porzione del manto di copertura al di sopra del ripostiglio esterno sito al piano primo (stimata in circa 12 mq), quest'ultima risulta essere in lastre di amianto "Eternit". Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - alcun divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale

normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore. In particolare, nel sistema della Legge 277/1991, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. La pura e semplice presenza di amianto non comporta, di per sé l'inutilizzabilità dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare in oggetto verte in sufficienti condizioni di manutenzione in considerazione della vetustà dello stesso. Si evidenzia che, allo stato attuale, l'appartamento necessita di un elevato fabbisogno di energia termica, essendo stato classificato in classe energetica G.

## PARTI COMUNI

---

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

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si evidenziano "servitù perpetua di vedute e prospetti per tutte le aperture esistenti" e "servitù perpetua di passaggio pedonale per accedere alla porta d'ingresso al vano scala (che serve l'appartamento)" a favore dell'unità immobiliare in oggetto ed a carico dell'unità immobiliare ad oggi identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte del Lotto 1), come riportato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala in data 30/12/1970 rep. n. 6065 e rac. n. 2110.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Contesto: area residenziale.

Accesso: da strada comunale (Via Giovanni XXIII Papa).

Altezza interna utile della parte abitabile: 3,05 m.

Strutture portanti verticali: muratura di pietra e calce spessore circa 60 cm.

Divisori interni: laterizio spessore 10 cm.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde con orditura portante in legno.

Manto di copertura: tegole marsigliesi rosse; ad eccezione della piccola porzione (circa 12 mq) sovrastante il ripostiglio esterno sito al piano primo che risulta essere in lastre di amianto "Eternit".

Lattoneria: lamiera preverniciata.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate.

Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di ceramica e parte in parquet.

Rivestimenti pareti bagno e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: legno con vetri semplici.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: presenta una caldaia a basamento funzionante a gasolio, situata nel locale caldaia posto al piano interrato; i radiatori sono in ghisa.

Servizio igienico: dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca.

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: 20/09/2018
- Scadenza contratto: 31/08/2024
- Scadenza disdetta: 29/02/2024

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 8.000,00

Si segnala che la locazione mensile indicata comprende oltre all'unità immobiliare in oggetto anche le seguenti:  
 - Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 326 sub. 1 graffata con la particella 570 sub. 1 (ex foglio 7 particella 20 sub. 3) - (Lotto 1 - Bene N° 1);  
 - Catasto Fabbricati al foglio 14 particella 570 sub. 2 (ex foglio 14 particella 570) - (Lotto 1 - Bene N° 2).  
 Si evidenzia che il canone sopra riportato risulta escluso IVA di legge.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1970 al 26/08/2018		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Franco Sala	30/12/1970	6065	2110
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/01/1971	243	222
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Omegna	15/01/1971	44	123
Dal 27/08/2018		<b>Modifica di patti sociali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Salvatore Mendola	27/08/2018	3816	2897
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/09/2018	9901	8077



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Verbania il 09/10/2003  
Reg. gen. 11985 - Reg. part. 2344  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.  
Contro Capitale: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 4,15 %  
Rogante: Notaio Carla Quinto  
Data: 03/10/2003  
N° repertorio: 41047  
Note: L'ipoteca grava su immobili che erano di proprietà della società I e che con atto di Modifica di patti sociali a firma del Notaio Salvatore Mendola di Verbania rep. 3816/2897 risulta essere passato alla società
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 27/08/2019  
Reg. gen. 9391 - Reg. part. 1035  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.256,90  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.128,45  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 26/08/2019  
N° repertorio: 499  
N° raccolta: 13819

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 24/09/2021

Reg. gen. 11605 - Reg. part. 9127

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT S.P.A

Contro



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato oggetto della presente perizia di cui l'unità immobiliare fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente approvato con le DD.GG.RR. n.26-6489 del 23 luglio 2007 e n. 14-7012 del 27 settembre 2007 e aggiornato alla Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. 32 del 03/08/2020, classifica come "Aree sature di consolidamento" regolata dall'articolo 3.2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## 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.

Dalle ricerche effettuate nell'archivio del Comune di Domodossola (VB), ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, è risultato che il fabbricato originale è di antica costruzione e quindi realizzato prima del 1° settembre 1967.

Alla data del sopralluogo non esisteva l'esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la precedente planimetria catastale. A seguito delle verifiche condotte durante le operazioni di rito e come si evince dalle fotografie allegate alla presente perizia, si sono rilevate modifiche alla distribuzione interna ed a una apertura esterna. Sebbene a tutt'oggi non risultino attivati procedimenti sanzionatori, l'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà predisporre apposito progetto di sanatoria; si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, presumibilmente di 2.000,00 € (somma questa che è stata considerata in riduzione nella stima).

### **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 dei beni pignorati 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 dei seguenti lotti:



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1  
Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso officina/esposizione, facente parte di un fabbricato pluripiano, costruito in data antecedente al 01/09/1967 e ampliato nel corso degli anni, ubicato nel Comune di Domodossola (VB) in Via Giovanni XXIII Papa n. 10 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso principale e secondario alla porzione immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso servitù di passaggio pedonale e carraio su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte dello stesso Lotto 1), a favore dell'unità immobiliare in oggetto come riportato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala in data 30/12/1970 rep. n. 6065 e rac. n. 2110. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da officina, uffici, esposizione e servizio igienico; al piano primo da deposito autoveicoli; al piano seminterrato da spogliatoio con servizi igienici, magazzino, locale caldaia e deposito. L'accesso alla piccola porzione di deposito sita al piano seminterrato avviene esclusivamente attraverso l'unità immobiliare identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte dello stesso Lotto 1). Una scala interna ed una rampa mettono in collegamento i tre piani. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà su 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. 14, Part. 326, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D8, Graffato Part. 570 sub. 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 706.750,00  
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.  
Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale: - € 8.172,30 x 63,00 = € 514.854,90.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T  
Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito, facente parte di un fabbricato pluripiano, costruito in data antecedente al 01/09/1967 e ampliato nel corso degli anni, ubicato nel Comune di Domodossola (VB) in Via Giovanni XXIII Papa n. 10 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso principale alla porzione immobiliare in oggetto avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da deposito/magazzino, disimpegno, wc e area esterna adibita a piazzale e area di manovra; al piano seminterrato da deposito/magazzino, deposito olio e area esterna adibita a piazzale e area di manovra. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà su 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. 14, Part. 570, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 386.551,00

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.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale: - € 2.856,00 x 63,00 = € 179.928,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Officina Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1	1285,00 mq	550,00 €/mq	€ 706.750,00	100,00%	€ 706.750,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T	702,82 mq	550,00 €/mq	€ 386.551,00	100,00%	€ 386.551,00
				Valore di stima:	€ 1.093.301,00

Valore di stima: € 1.093.000,00

**Valore finale di stima: € 1.093.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T-1-2  
Trattasi dell'intera proprietà di un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, facente parte di un fabbricato pluripiano, costruito in data antecedente al 01/09/1967 e ampliato nel corso degli anni, ubicato nel Comune di Domodossola (VB) in Via Giovanni XXIII Papa n. 10 in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso alla porzione immobiliare in oggetto avviene dalla prospiciente strada pubblica attraverso servitù di passaggio pedonale su area esterna identificata a Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 570, subalterno 2, intestata all'esecutato e oggetto di pignoramento (Bene N° 2 facente parte del Lotto 1), a favore dell'unità immobiliare in oggetto come riportato nell'atto di compravendita Notaio Franco Sala in data 30/12/1970 rep. n. 6065 e rac. n. 2110. L'immobile in oggetto risulta costituito: al piano terra da ingresso; al piano primo da corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio esterno, terrazzo e balcone; al piano secondo (sottotetto) da soffitta; al piano interrato da cantina, sottoscala e locale caldaia. Una scala interna mette in collegamento i quattro piani. Inoltre allo stesso compete la proporzionale quota di comproprietà su 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. 14, Part. 326, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 239.767,50

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.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- prima casa € 600,38 x 115,50 = € 69.343,89.

- seconda casa € 600,38 x 126,00 = € 75.647,88.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Domodossola (VB) - Via Giovanni XXIII Papa n. 10, piano S1-T- 1-2	228,35 mq	1.050,00 €/mq	€ 239.767,50	100,00%	€ 239.767,50
				Valore di stima:	€ 239.767,50

Valore di stima: € 240.000,00

**Valore finale di stima: € 240.000,00**

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 07/04/2023

Il C.T.U.  
Geom. Tonietti Marco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

