TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia del C.T.U. Geom. Tonietti Marco, nella procedura 5/2026

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

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 5

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 5

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 6

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 6

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 7

Titolarità 7

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 7

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 7

Confini 8

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 8

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 8

Consistenza 8

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 8

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 9

Cronistoria Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 9

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 9

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 10

Dati Catastali 10

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

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 11
Precisazioni 12
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 12
Stato conservativo 13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 15
Stato di occupazione 15
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 15
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 16

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

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 17

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 18

Formalità pregiudizievoli 19

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 19

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 19

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 20

Normativa urbanistica 20

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 20

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 20

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 21

Regolarità edilizia 21

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845 21

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1 22

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845 23

Stima / Formazione lotti 23

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

INCARICO

All'udienza del 01/04/2026, 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..

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Trattasi dell'intera quota di proprietà di fabbricato industriale con antistante area pertinenziale, costruito ed adattato per speciali esigenze di attività industriale (deposito combustibili), non suscettibile di diversa destinazione senza radicali trasformazioni, facente parte di un compendio immobiliare interamente oggetto di perizia (Bene n. 1 e Bene n. 2), ubicato nel Comune di Domodossola (VB), Località Casa delle Rane n. 11, in zona periferica a prevalente carattere industriale/artigianale e commerciale, prossima alle principali vie di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.
L'accesso al compendio immobiliare in oggetto ed alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (S.P. 166), attraverso successivo passaggio su comoda e ben delimitata strada privata identificata al Catasto Terreni al Foglio 69, particella 67 (di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/4 e oggetto di pignoramento – Lotto Unico, Bene n. 3).
L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: uffici con servizi igienici, spogliatoio, centrale termica, officine, autorimesse, depositi, locali tecnici, baie di carico, cisterne aeree di gasolio, cisterna di cherosene, cisterna interrata, pesa a ponte ed ampio piazzale di manovra.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento ad uso custode sito al piano primo, sviluppato su unico livello, facente parte di un compendio immobiliare interamente oggetto di perizia (Bene n. 1 e Bene n. 2), ubicato nel Comune di Domodossola (VB), Località Casa delle Rane n. 11, in zona periferica a prevalente carattere industriale/artigianale e commerciale, prossima alle principali vie di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.
L'accesso al compendio immobiliare in oggetto ed alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (S.P. 166), attraverso successivo passaggio su comoda e ben delimitata

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

strada privata identificata al Catasto Terreni al Foglio 69, particella 67 (di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/4 e oggetto di pignoramento - Lotto Unico, Bene n. 3).
L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da ingresso e sottoscala; al piano primo da disimpegni, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balconi.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Trattasi della quota di proprietà pari a 1/4 di un appezzamento di terreno destinato a strada di accesso privata, posto al di fuori della recinzione di confine dell'area esterna di cui al Bene n. 1.
La proprietà è ubicata nel Comune di Domodossola (VB), Località Casa delle Rane n. 11, in zona periferica a prevalente carattere industriale/artigianale e commerciale, prossima alle principali vie di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Si precisa che la presente procedura è una Liquidazione Giudiziale e non una procedura esecutiva immobiliare, pertanto non trova diretta applicazione il disposto dell'art. 567 c.p.c.
La documentazione posta a base della presente valutazione è quella messa a disposizione dal Curatore Avv. Riccardo Sappa e quella reperita dallo scrivente presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare, Catasto e Comune di Domodossola per quanto necessario alla corretta individuazione e stima dei beni. Lo scrivente ha comunque verificato la continuità delle trascrizioni ventennali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Si precisa che la presente procedura è una Liquidazione Giudiziale e non una procedura esecutiva immobiliare, pertanto non trova diretta applicazione il disposto dell'art. 567 c.p.c.
La documentazione posta a base della presente valutazione è quella messa a disposizione dal Curatore Avv. Riccardo Sappa e quella reperita dallo scrivente presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare, Catasto e Comune di Domodossola per quanto necessario alla corretta individuazione e stima dei beni. Lo scrivente ha comunque verificato la continuità delle trascrizioni ventennali.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Si precisa che la presente procedura è una Liquidazione Giudiziale e non una procedura esecutiva immobiliare, pertanto non trova diretta applicazione il disposto dell'art. 567 c.p.c.
La documentazione posta a base della presente valutazione è quella messa a disposizione dal Curatore Avv. Riccardo Sappa e quella reperita dallo scrivente presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare, Catasto e Comune di Domodossola per quanto necessario alla corretta individuazione e stima dei beni. Lo scrivente ha comunque verificato la continuità delle trascrizioni ventennali.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Confini catastali presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 69 particella 96): particelle 137, 70, 67 e 115.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Confini catastali presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 69 particella 96): particelle 137, 70, 67 e 115.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Confini catastali presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 69 particella 67): particelle 115, 96, 70, 76, 126, 74 e strada pubblica (S.P. 166).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Deposito, officine, autorimesse e locali tecnici	543,00 mq	1	543,00 mq	T
Uffici, spogliatio, servizi igienici e centrale termica	162,00 mq	1,25	202,50 mq	T
Area esterna	3540,00 mq	0,02	70,80 mq	T
		Superficie convenzionale complessiva:		**816,30 mq**

Superfici lorde ricavate dalle planimetrie catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali e portanti.
Nella superficie dell'area esterna sono stati considerati i serbatoi fuori terra e la pesa a ponte.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Appartamento	127,00 mq	1	127,00 mq	1
Sottoscala	2,00 mq	0,25	0,50 mq	T
Balconi	13,00 mq	0,3	3,90 mq	1
		Superficie convenzionale complessiva:		**131,40 mq**

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

Superfici lorde ricavate dalle planimetrie catastali e arrotondate al 1/2 mq.
Superfici lorde comprensive delle murature perimetrali e portanti e del vano scala.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Terreno - Strada privata	1010,00 mq	1	1010,00 mq	T
		Superficie convenzionale complessiva:		**1010,00 mq**

Superfici ricavate dalle visure catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/08/1996** al **11/04/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 75, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 7.075,46 Piano T
Dal **12/04/2001** al **01/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 75, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 7.075,46 Piano T
Dal **02/12/2010** al **02/02/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 96, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 6.624,00 Piano T-1
Dal **03/02/2011** al **15/10/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 96, Sub. 2, Zc. 1 Categoria D7 Rendita € 6.624,00 Piano T-1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/08/1996** al **11/04/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 75, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal **12/04/2001** al **01/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 48, Part. 75, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 387,34 Piano T-1

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

Dal **02/12/2010** al **02/02/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 96, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal **03/02/2011** al **15/10/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 96, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 387,34 Piano T-1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/06/1993** al **11/04/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 69, Part. 67 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.10 Reddito agrario € 0,10
Dal **12/04/2001** al **02/02/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 69, Part. 67 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.10 Reddito agrario € 0,10
Dal **03/02/2011** al **15/10/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 69, Part. 67 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.10 Reddito agrario € 0,10

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.
Si precisa che la cronistoria catastale è stata redatta con riferimento esclusivo alla quota di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	96	2	1	D7				6624 €	T-1	

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

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verbania - Territorio è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dall'Arch. Fabio Dalla Pozza in data 02/12/2010, che risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato. In particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da determinare l'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.
Si segnala esclusivamente la presenza di un manufatto da adibire a deposito di lubrificanti in fusti e latte, realizzato in conformità all'autorizzazione edilizia n. 276/84 del 27/12/1984.
L'area su cui insiste il fabbricato e la relativa area esterna di pertinenza, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde al Catasto Terreni al Foglio 69, particella 96, Ente Urbano di are 42.45.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	96	3	1	A3	2	5 vani	140 mq	387,34 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Verbania - Territorio è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dal Geom. Natale Cortella in data 13/08/1996, che risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato. In particolare, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da determinare l'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale.
L'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, corrisponde al Catasto Terreni al Foglio 69, particella 96, Ente Urbano di are 42.45.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	67				Incolto produttivo	1	00.10.10		0,1 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.
La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Si segnala che, in fase di sopralluogo, si è rilevato che il manto di copertura dei fabbricati che compongono il compendio immobiliare risulta realizzato in lastre di cemento-amianto tipo "Eternit".
Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge n. 257/92, in tema di cessazione dell'impiego dell'amianto, non stabilisce – a pena di nullità – alcun divieto di vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti ad epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti, la valutazione del rischio e comunque la gestione, al fine di evitarne l'offensività o di limitarla entro i limiti di accettabilità previsti dal legislatore.
In particolare, nel sistema di cui al D.Lgs. n. 277/1991 e successiva normativa (D.Lgs. n. 81/2008), non sussiste un obbligo assoluto di rimozione dell'amianto, ma è previsto esclusivamente l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato (incapsulamento, confinamento o rimozione).
La mera presenza di amianto non comporta, di per sé, l'inutilizzabilità dell'immobile e non ne impedisce la commerciabilità, fermo restando l'onere per l'aggiudicatario di provvedere agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute.

Si evidenzia inoltre che all'interno del compendio immobiliare oggetto di perizia sono presenti i seguenti manufatti impiantistici:
- n. 3 serbatoi interrati da mc 18 cadauno adibiti allo stoccaggio di gasolio;
- n. 1 serbatoio interrato da mc 18 adibito allo stoccaggio di cherosene;
- n. 2 serbatoi fuori terra/aerei da mc 200 cadauno adibiti al deposito di gasolio.

I predetti manufatti, costituenti dotazione impiantistica asservita all'attività di deposito carburanti precedentemente esercitata, si intendono compresi nella presente valutazione esclusivamente in quanto manufatti e non per il loro valore d'uso.
Si rende noto che il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a propria esclusiva cura, spese e responsabilità, alla preventiva verifica dello stato di conservazione e tenuta dei serbatoi, sia interrati che fuori terra, mediante idonee indagini ed analisi a cura di tecnico specializzato in ingegneria ambientale, nonché alle conseguenti attività di eventuale bonifica, messa in sicurezza, rimozione e smaltimento dei serbatoi stessi e dei residui in essi contenuti, nel rispetto della normativa vigente in materia ambientale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
Dovranno inoltre essere eseguite, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, le necessarie analisi chimiche, la caratterizzazione e classificazione delle terre e rocce da scavo e dei terreni circostanti i serbatoi, con relativo smaltimento presso centri autorizzati, qualora ne ricorrano i presupposti.
Per tali attività lo scrivente ha stimato in via forfettaria e prudenziale un onere economico pari ad € 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00), importo che è stato tenuto in considerazione e detratto nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Si segnala che, in fase di sopralluogo, si è rilevato che il manto di copertura del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte risulta realizzato in parte in lastre di cemento-amianto tipo "Eternit".
Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge n. 257/92, in tema di cessazione dell'impiego dell'amianto, non stabilisce – a pena di nullità – alcun divieto di vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti ad epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i presupposti, la valutazione del rischio e comunque la gestione, al fine di evitarne l'offensività o di limitarla entro i limiti di accettabilità previsti dal

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

legislatore.
In particolare, nel sistema di cui al D.Lgs. n. 277/1991 e successiva normativa (D.Lgs. n. 81/2008), non sussiste un obbligo assoluto di rimozione dell'amianto, ma è previsto esclusivamente l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato (incapsulamento, confinamento o rimozione).
La mera presenza di amianto non comporta, di per sé, l'inutilizzabilità dell'immobile né ne impedisce la commerciabilità, fermo restando l'onere per l'aggiudicatario di provvedere agli adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

L'unità immobiliare in oggetto, nel suo complesso, alla data del sopralluogo versa in condizioni di manutenzione eterogenee.
La palazzina ove risultano ubicati gli uffici presenta, all'interno, discrete condizioni di manutenzione, seppur con finiture risalenti all'epoca di costruzione e segni di obsolescenza impiantistica; all'esterno si rilevano fenomeni di degrado degli intonaci e sfogliamenti al piede.
I restanti fabbricati, nonché l'area esterna di pertinenza, versano in condizioni di manutenzione mediocri, al limite della sufficienza, con diffusi segni di vetustà e abbandono dovuti alla prolungata inattività. Si riscontrano, in particolare, invasione di vegetazione infestante, fessurazioni e distacchi delle pavimentazioni in cls, ossidazione diffusa delle carpenterie metalliche, dei serbatoi fuori terra e delle strutture della baia di carico, come da documentazione fotografica allegata.
Sotto il profilo energetico, il fabbricato presenta un elevato fabbisogno di energia termica, risultando classificato in classe energetica F (EPgl,nren 204,07 kWh/m^2 anno), come da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto, nel suo complesso, alla data del sopralluogo versa in sufficienti condizioni di manutenzione, ancorché con finiture risalenti e segni di normale vetustà.
Sotto il profilo energetico, l'unità immobiliare presenta un elevato fabbisogno di energia termica, risultando classificata in classe energetica F (EPgl,nren 480,95 kWh/m^2 anno), come da Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

L'area si presenta in buono stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Non risultano informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli di uso civico relativamente all'area su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/09/2026 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola – Ing. Moira Tartari.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Non risultano informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli di uso civico relativamente all'area su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/09/2026 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola – Ing. Moira Tartari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Non risultano informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli di uso civico relativamente all'area in oggetto, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/09/2026 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola – Ing. Moira Tartari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Contesto: area industriale/artigianale e commerciale.
Accesso: da strada pubblica (S.P. 166).
Altezza interna utile locali lavorativi (depositi, locali tecnici, autorimesse, officine): max ml 4,40, min ml 2,00.
Altezza interna utile locali uffici, spogliatoio e servizi igienici: ml 2,80.
Strutture portanti verticali: cemento armato con tamponature in muratura.
Copertura: tipologia a falde.
Manto di copertura: parte in lastre di cemento-amianto tipo "Eternit" e parte in lamiera grecata preverniciata.
Lattoneria: lamiera preverniciata.
Pareti esterne: intonacate.
Pareti interne locali lavorativi (depositi, locali tecnici, autorimesse, officine): parte intonacate e tinteggiate e parte al rustico in laterizio a vista.
Pareti interne locali uffici, spogliatoio e servizi igienici: intonacate al civile e tinteggiate.
Pavimenti locali lavorativi (depositi, locali tecnici, autorimesse, officine): in battuto di cemento tipo industriale.
Pavimenti locali uffici, spogliatoio e servizi igienici: parte in piastrelle di ceramica e parte in linoleum.
Serramenti esterni: parte in ferro con vetri semplici e parte in PVC con vetro camera.
Porte interne: in legno tamburato.
Impianto elettrico: sottotraccia, presente per le porzioni ad uso uffici, spogliatoio, servizi igienici e officina.
Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: per le porzioni ad uso uffici, spogliatoio e servizi igienici è presente caldaia a basamento posta in apposita centrale termica, alimentata a gasolio. Terminali in radiatori in ghisa.
Servizi igienici: dotati di tazza/water, lavabo e docce.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici esistenti; pertanto sarà onere del futuro aggiudicatario/avente titolo verificarne la conformità alla normativa vigente con l'ausilio di tecnici abilitati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Contesto: area industriale/artigianale e commerciale.
Accesso: da strada pubblica (S.P. 166).
Altezza interna utile: ml 2,80.

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

Strutture portanti verticali: cemento armato con tamponature in muratura.
Copertura: tipologia a falde.
Manto di copertura: lastre di cemento-amianto tipo "Eternit".
Lattoneria: lamiera preverniciata.
Pareti esterne: intonacate.
Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.
Pavimenti: parte in piastrelle di scaglie di marmo e parte in piastrelle di ceramica.
Serramenti esterni: in PVC con vetrocamera.
Porte interne: in legno tamburato.
Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di salvavita.
Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: presente caldaia a basamento posta in apposita centrale termica, alimentata a gasolio. Terminali in radiatori in ghisa.
Servizio igienico: dotato di water, bidet, lavabo e vasca.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici esistenti; pertanto sarà onere del futuro aggiudicatario/avente titolo verificarne la conformità alla normativa vigente con l'ausilio di tecnici abilitati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Contesto: area industriale/artigianale e commerciale.
Descrizione: strada privata di accesso pavimentata in asfalto.
In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28/09/2026 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola Ing. Moira Tartari.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

L'immobile risulta libero.

Si segnala la presenza di mobili, arredi e suppellettili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

L'immobile risulta libero.

Si segnala la presenza di mobili, arredi e suppellettili.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Il terreno in oggetto risulta destinato a viabilità privata.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 12/04/2001 al 02/02/2011</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Francesco Vitale</td><td>12/04/2001</td><td>235409</td><td>6525</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>24/04/2001</td><td>4302</td><td>3197</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/02/2011</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td>Compravendita</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>Notaio Gaetano Petrelli</td><td>03/02/2011</td><td>19045</td><td>12117</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>08/02/2011</td><td>1316</td><td>933</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>Verbania</td><td>07/02/2011</td><td>338</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/2001** al **02/02/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Vitale	12/04/2001	235409	6525
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	24/04/2001	4302	3197
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/02/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gaetano Petrelli	03/02/2011	19045	12117
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	08/02/2011	1316	933
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Verbania	07/02/2011	338	

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.

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/04/2001** al **02/02/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Vitale	12/04/2001	235409	6525
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	24/04/2001	4302	3197
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/02/2011**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gaetano Petrelli	03/02/2011	19045	12117
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Verbania	08/02/2011	1316	933
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Verbania	07/02/2011	338	

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.

Si precisa che la provenienza ventennale è stata redatta con riferimento esclusivo alla quota di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/10/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Verbania il 16/04/2019
  Reg. gen. 3985 - Reg. part. 455
  Quota: 1/1
  Importo: € 850.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 500.000,00
  Spese: € 100.000,00
  Interessi: € 250.000,00
  Percentuale interessi: 2,25 %
  Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
  Data: 10/04/2019
  N° repertorio: 23323
  N° raccolta: 13280

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Verbania il 30/07/2026
  Reg. gen. 9229 - Reg. part. 7639
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/10/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Verbania il 16/04/2019
  Reg. gen. 3985 - Reg. part. 455
  Quota: 1/1
  Importo: € 850.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Capitale: € 500.000,00
Spese: € 100.000,00
Interessi: € 250.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 10/04/2019
N° repertorio: 23323
N° raccolta: 13280

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Verbania il 30/07/2026
  Reg. gen. 9229 - Reg. part. 7639
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
-

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/10/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritto a Verbania il 30/07/2026
  Reg. gen. 9229 - Reg. part. 7639
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

I fabbricati e la relativa area esterna oggetto di perizia insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente e la Variante Strutturale 2 – in salvaguardia – classifica come "Aree per usi commerciali e direzionali, aree di riordino e completamento", regolata dall'art. 3.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Sotto il profilo geologico l'area è classificata in Classe II.
Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/09/2026 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola – Ing. Moira Tartari, allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente e la Variante Strutturale 2 – in salvaguardia – classifica come "Aree per usi commerciali e direzionali,

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

aree di riordino e completamento", regolata dall'art. 3.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Sotto il profilo geologico l'area è classificata in Classe II.
Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/09/2026 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola – Ing. Moira Tartari, allegato alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

Il terreno oggetto di perizia insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente e la Variante Strutturale 2 – in salvaguardia – classificano in minima parte come "Aree per usi pubblici e di interesse pubblico, aree per la viabilità", regolata dall'art. 3.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione e la restante parte in "Aree per usi commerciali e direzionali, aree di riordino e completamento", regolata dall'art. 3.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Sotto il profilo geologico l'area è classificata in Classe II.
Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/09/2026 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola – Ing. Moira Tartari, allegato alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domodossola è emerso che il fabbricato in oggetto è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:
- Licenza Edilizia n. 11039 di prot. rilasciata il 21/09/1967 (pratica n. 143/67);
- Licenza Edilizia n. 7387 di prot. rilasciata il 27/04/1968 (pratica n. 81/68);
- Licenza Edilizia n. 7386 di prot. rilasciata il 27/04/1968 (pratica n. 82/68);
- Licenza Edilizia n. 13224 di prot. rilasciata l'11/10/1971 (pratica n. 135/71);
- Licenza Edilizia n. 17105 di prot. rilasciata il 12/12/1972 (pratica n. 147/72);
- Autorizzazione Edilizia n. 19414 di prot. rilasciata il 27/12/1984 (pratica n. 276/84);
- Autorizzazione Edilizia n. 8282 di prot. rilasciata l'08/10/1990 (pratica n. 177/90);
- Concessione Edilizia n. 14455 di prot. rilasciata il 12/10/1992 (pratica n. 7/90);
- Autorizzazione n. 200/01 rilasciata il 12/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 8412 di prot. presentata il 09/05/2001 (pratica n. 50/01);
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 8909 di prot. presentata il 16/05/2001;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 8910 di prot. presentata il 16/05/2001;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 8911 di prot. presentata il 16/05/2001;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 18323 di prot. presentata il 18/10/2002;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 18324 di prot. presentata il 18/10/2002;
- Richiesta di rilascio certificato di agibilità in sanatoria n. 18325 di prot. presentata il 18/10/2002.

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i competenti uffici comunali e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali, è emersa la non conformità tra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati. In particolare, a seguito dei sopralluoghi effettuati e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, sono state accertate le seguenti difformità:
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche alle aperture esterne;
- discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura e superficie coperta, rientranti nel concetto di tolleranza di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 "Tolleranze costruttive".

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

Alla data di redazione della presente relazione non risultano pendenti procedimenti sanzionatori né ordinanze di ripristino a carico dell'immobile in oggetto. Si evidenzia, tuttavia, che ai fini della compiuta verifica della sanabilità delle opere sopra descritte, si rende necessaria specifica istruttoria tecnico-amministrativa mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, ovvero accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente. Tale attività esula dall'incarico conferito allo scrivente CTU e potrà essere definita esclusivamente mediante formale procedimento presso l'Ente competente, il quale determinerà in modo puntuale eventuali prescrizioni, sanzioni amministrative e condizioni per la regolarizzazione.
L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere alla presentazione di progetto in sanatoria, ove ne sussistano i presupposti normativi, ovvero, in alternativa, all'esecuzione delle opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.
Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo di oneri tecnici, diritti, oblazioni e/o sanzioni amministrative ed eventuali opere edilizie di ripristino, è stimato in via meramente prudenziale ed indicativa in € 10.000,00. Detto importo è stato considerato in detrazione nella determinazione del valore di stima del bene.
Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Domodossola in data 28/09/2026, allegato alla presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE N. 11, 28845, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Domodossola è emerso che, relativamente allo stabile di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:
- Licenza Edilizia n. 11039 di prot. rilasciata il 21/09/1967 (pratica n. 143/67);
- Licenza Edilizia n. 7387 di prot. rilasciata il 27/04/1968 (pratica n. 81/68);
Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso i competenti uffici comunali e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato nel corso delle operazioni peritali, è emersa la non conformità tra lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi sopra richiamati. In particolare, a seguito dei sopralluoghi effettuati e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, sono state accertate le seguenti difformità:
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura e superficie coperta, rientranti nel concetto di tolleranza di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 "Tolleranze costruttive".
Alla data di redazione della presente relazione non risultano pendenti procedimenti sanzionatori né ordinanze di ripristino a carico dell'immobile in oggetto. Si evidenzia, tuttavia, che ai fini della compiuta verifica della sanabilità delle opere sopra descritte si rende necessaria specifica istruttoria tecnico-amministrativa mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, ovvero accertamento di conformità ai sensi della normativa vigente. Tale attività esula dall'incarico conferito allo scrivente CTU e potrà essere definita esclusivamente mediante formale procedimento presso l'Ente competente, il quale determinerà in modo puntuale eventuali prescrizioni, sanzioni amministrative e condizioni per la regolarizzazione.
L'aggiudicatario, pertanto, dovrà provvedere alla presentazione di progetto in sanatoria, ove ne sussistano i presupposti normativi, ovvero, in alternativa, all'esecuzione delle opere di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.
Il costo complessivo per la regolarizzazione, comprensivo di oneri tecnici, diritti, oblazioni e/o sanzioni amministrative ed eventuali opere edilizie di ripristino, è stimato in via meramente prudenziale ed indicativa in € 5.000,00. Detto importo è stato considerato in detrazione nella determinazione del valore di stima del bene.

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

Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Domodossola in data 28/09/2026, allegato alla presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CASE DELLE RANE, 28845

In merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Domodossola in data 28/09/2026, che si allega alla presente.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845
  Trattasi dell'intera quota di proprietà di fabbricato industriale con antistante area pertinenziale, costruito ed adattato per speciali esigenze di attività industriale (deposito combustibili), non suscettibile di diversa destinazione senza radicali trasformazioni, facente parte di un compendio immobiliare interamente oggetto di perizia (Bene n. 1 e Bene n. 2), ubicato nel Comune di Domodossola (VB), Località Casa delle Rane n. 11, in zona periferica a prevalente carattere industriale/artigianale e commerciale, prossima alle principali vie di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al compendio immobiliare in oggetto ed alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (S.P. 166), attraverso successivo passaggio su comoda e ben delimitata strada privata identificata al Catasto Terreni al Foglio 69, particella 67 (di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/4 e oggetto di pignoramento – Lotto Unico, Bene n. 3). L'unità immobiliare in oggetto è costituita da: uffici con servizi igienici, spogliatoio, centrale termica, officine, autorimesse, depositi, locali tecnici, baie di carico, cisterne aeree di gasolio, cisterna di cherosene, cisterna interrata, pesa a ponte ed ampio piazzale di manovra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 96, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 326.520,00
  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 determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultanti da approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute congrue (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene

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

oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.
Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.
Calcolo del valore fiscale dell'immobile computato sulla rendita catastale: € 6.624,00 x 63,00 = € 417.312,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1
  Trattasi dell'intera quota di proprietà di un appartamento ad uso custode sito al piano primo, sviluppato su unico livello, facente parte di un compendio immobiliare interamente oggetto di perizia (Bene n. 1 e Bene n. 2), ubicato nel Comune di Domodossola (VB), Località Casa delle Rane n. 11, in zona periferica a prevalente carattere industriale/artigianale e commerciale, prossima alle principali vie di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità. L'accesso al compendio immobiliare in oggetto ed alla relativa area esterna di pertinenza avviene direttamente dalla prospiciente strada pubblica (S.P. 166), attraverso successivo passaggio su comoda e ben delimitata strada privata identificata al Catasto Terreni al Foglio 69, particella 67 (di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/4 e oggetto di pignoramento - Lotto Unico, Bene n. 3). L'unità immobiliare in oggetto è costituita: al piano terra da ingresso e sottoscala; al piano primo da disimpegni, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balconi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 96, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 131.400,00
  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 determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultanti da approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute congrue (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.
  Nella determinazione del valore finale del bene si è tenuto inoltre conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.
  Calcolo del valore fiscale dell'immobile computato sulla rendita catastale:
  - prima casa € 387,34 x 115,50 = € 44.737,77;
  - seconda casa € 387,34 x 126,00 = € 48.804,84.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845
  Trattasi della quota di proprietà pari a 1/4 di un appezzamento di terreno destinato a strada di accesso privata, posto al di fuori della recinzione di confine dell'area esterna di cui al Bene n. 1. La proprietà è ubicata nel Comune di Domodossola (VB), Località Casa delle Rane n. 11, in zona periferica a prevalente carattere industriale/artigianale e commerciale, prossima alle principali vie di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 67, Qualità Incolto produttivo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
  Valore di stima del bene: € 2.525,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845	816,30 mq	400,00 €/mq	€ 326.520,00	100,00%	€ 326.520,00
Bene N° 2 - Appartamento Domodossola (VB) - Località Case delle Rane n. 11, 28845, piano 1	131,40 mq	1.000,00 €/mq	€ 131.400,00	100,00%	€ 131.400,00
Bene N° 3 - Terreno Domodossola (VB) - Località Case delle Rane, 28845	1010,00 mq	10,00 €/mq	€ 10.100,00	25,00%	€ 2.525,00
				Valore di stima:	€ 460.445,00

Valore di stima: € 476.645,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione verifica dello stato di conservazione e tenuta dei serbatoi e bonifica	125.000,00	€
Arrotondamento per difetto	1.645,00	€

Valore finale di stima: **€ 350.000,00**

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 15/10/2026

Il C.T.U.
Geom. Tonietti Marco

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