

## TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

In data 11/01/2023, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 43 - 28845 - Domodossola (VB), email gianlucasuppa@gmail.com, PEC gianluca.suppa@geopec.it, Tel. 3408223716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - via Alcide de Gasperi n. 79

Appartamento inserito in contesto condominiale, composto da:

- piano seminterrato, cantina;
- piano quarto, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere;
- piano quinto, soffitta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - via Alcide de Gasperi n. 79

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Roberta Carraro di Domodossola in data 30 dicembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 ottobre 2023 allegate alla presente.

## CONFINI

Catasto Terreni (di cui l'unità immobiliare è parte): strada, particelle 622, 153, 157.  
Catasto Fabbricati: affaccio su cortile interno e strada, altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	seminterrato
appartamento	57,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	quarto
balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	quarto
soffitta	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	quinto
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1959 al 15/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 4, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 387,34 Piano S1-4-5
Dal 10/09/1971 al 11/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 155 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.10.10
Dal 15/04/2013 al 04/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 4, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 387,34 Piano S1-4-5
Dal 04/05/2015 al 27/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 387,34 Piano S1-4-5
Dal 27/06/2021 al 16/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 4, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 387,34

		Piano S1-4-5
Dal 16/03/2022 al 11/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 4, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 387,34 Piano S1-4-5

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

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	4	19		A3	2	5 vani	76 mq	387,34 €	S1-4-5		

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	
14	155				ENTE URBANO		00.10.10 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato condominiale di cui è parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nell'Attestazione rilasciata in data 30 gennaio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalle scale comuni
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato e pistrellato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole

### UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: alluminio doppio vetro, scuri a tapparella
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o simili)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica
- bagno: dotato di lavabo, bidet, water e vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia autonoma
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Si consiglia un intervento di verifica degli impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Occupato dal fratello, con la famiglia, della comproprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1959 al 15/04/2013	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Blaconà Giovanni	26/11/1959		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	10/12/1959	1476	1271
Dal 15/04/2013 al 04/05/2015	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	25/02/2014	2089	1685
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Domodossola	23/07/2013	911	9990		
Dal 04/05/2015 al 27/06/2021	**** Omissis ****	<b>testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Stefania Scalabrini	04/05/2015	20484	11214
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	19/05/2015	4676	3627
Dal 27/06/2021 al 16/03/2022	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/10/2021	440288	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	18/10/2021	12532	9879
Dal 16/03/2022 al 11/10/2023	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Auciello Angela	16/03/2022	7043	5553
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/03/2022	3443	2734

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Roberta Carraro di Domodossola in data 30 dicembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 ottobre 2023 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 11/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Verbania il 21/10/2021  
Reg. gen. 12810 - Reg. part. 1374  
Quota: 1/2  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.608,38  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 26/02/2014  
N° repertorio: 168

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 25/10/2022  
Reg. gen. 12873 - Reg. part. 10432  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento all'iscrizione ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione alla iscrizione e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Roberta Carraro di Domodossola in data 30 dicembre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 11 ottobre 2023 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato in oggetto, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree per usi residenziali, aree sature di consolidamento" normato dall'articolo 3.2.4 delle Nta.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30 gennaio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 3.674 del 22 maggio 1958.

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

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Amministratore condominiale: Varano Antonella, con studio in Bonomelli 16 in Domodossola (VB)

Sono presenti vincoli d'uso condominiali: NO

Vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte: NO

Risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite: NO

Quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio: 44,5/1000

Morosità spese condominiali: al 18/10/2023: 30,47 €

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 756,56

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** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - via Alcide de Gasperi n. 79  
 Appartamento inserito in contesto condominiale, composto da: - piano seminterrato, cantina; - piano quarto, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere; - piano quinto, soffitta.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 4, Sub. 19, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 155, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 39.500,00  
 Calcolo del mero valore dell'immobile sulla rendita catastale:  
 - prima casa  $387,34 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 44.737,77 \text{ €}$   
 - seconda casa  $387,34 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 48804,84 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Domodossola (VB) - via Alcide de Gasperi n. 79	79,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 79.000,00	50,00%	€ 39.500,00
Valore di stima:					€ 39.500,00

Valore di stima: € 39.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	500,00	€

**Valore finale di stima: € 39.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Domodossola, li 18/10/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Geom. Suppa Gianluca**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI, ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - CDU-APE-USI CIVICI
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 11 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®