

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

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

INCARICO

In data 08/11/2024, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Geremia Bonomelli n. 16 - 28845 - Domodossola (VB), email gianlucasuppa@gmail.com, PEC gianluca.suppa@geopec.it, Tel. 340 8223716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Domodossola (VB) - Viale dell'Industria n. 6

DESCRIZIONE

Capannone composto da:

- piano terra, ingresso, ufficio, locale esposizione, locale orlatura, n. 2 spogliatoi, n. 2 wc, n. 2 doccia, laboratorio, magazzino, corte.
- piano primo, magazzino.

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** - Capannone ubicato a Domodossola (VB) - Viale dell'Industria n. 6

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 24 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 gennaio 2025 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: particella 714, 629, 772, 763.

Catasto Fabbricati: altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio e accessori	210,00 mq	254,00 mq	1	254,00 mq	0,00 m	terra
magazzino	210,00 mq	254,00 mq	0,5	127,00 mq	0,00 m	primo
corte esclusiva	586,00 mq	586,00 mq	0,05	29,30 mq	0,00 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				410,30 mq		

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 27/06/2001 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 712 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.08.50 Reddito dominicale € 0,16 Reddito agrario € 0,09
Dal 19/06/2002 al 19/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 764 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.50
Dal 18/07/2002 al 19/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 87 Categoria C3 Cl.3, Cons. 239 Rendita € 555,45 Piano T-1
Dal 19/02/2010 al 29/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 87 Categoria C3 Cl.4, Cons. 239 Rendita € 654,20 Piano T-1
Dal 19/02/2010 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 63, Part. 764 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.08.50
Dal 29/03/2012 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 63, Part. 764 Categoria D1 Rendita € 2.728,00 Piano T-1

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
	63	764			D1				2728 €	T-1	

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	
63	764				ENTE URBANO		00.08.50 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

Il capannone si trova in discreto stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte risulta assoggettata a vicoli d'uso civico per una percentuale indicativamente pari a 0,9 %; il tutto come meglio specificato nell'attestazione rilasciata in data 5/12/2024 a firma del Dirigente ad interim del Comune di Domodossola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dalla corte
- finitura esterna fabbricato: rustico
- murature perimetrali: prefabbricato
- strutture portanti verticali: cemento armato, prefabbricato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: cemento

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio, prefabbricato
- serramenti esterni: alluminio vetro singolo con inferiate in ferro
- portone ingresso: metallo
- porte interne: multiuso, legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o simili)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica e battuto di cemento
- bagno: dotato di lavabo, water e doccia 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 libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2001 al 19/02/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mendola Salvatore	27/06/2001	3583	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/02/2010 al 29/01/2025	**** Omissis ****	Verbania	18/07/2001	8291	6091
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Consolandi Laura	19/02/2010	313	252
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/03/2010	2045	1467

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 24 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 gennaio 2025 allegate alla presente. Inoltre non sono stati trascritti i mutamenti di denominazione sociale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 29/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 01/03/2010
Reg. gen. 2046 - Reg. part. 422
Quota: 1/1
Importo: € 234.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio Consolandi Laura
Data: 19/02/2010
N° repertorio: 314
N° raccolta: 253
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 11/01/2013
Reg. gen. 387 - Reg. part. 42
Quota: 1/1
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Notaio Angela Auciello
Data: 08/01/2013
N° repertorio: 388
N° raccolta: 316

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 22/10/2024
Reg. gen. 11543 - Reg. part. 9540
Quota: 1/1
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 alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni 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 Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 24 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 29 gennaio 2025 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 privati, produttivi industriali ed artigianali, aree di riordino e completamento" normate dall'articolo 3.3.2 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28/11/2024 a firma del Dirigente ad interim del Comune di Domodossola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione edilizia n. 11-2000 del 1-2-2000;
- Concessione edilizia n. 44-2000 del 21-3-2001;
- Concessione edilizia n. 44b-2000 del 24-9-2001;
- D.I.A. n. 44c-2000 del 31-10-2001;
- D.I.A. n. 44d-2000 del 26-6-2002;
- Richiesta abitabilità protocollo n. 13.361 del 26-7-2002.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Capannone ubicato a Domodossola (VB) - Viale dell'Industria n. 6
Capannone composto da: - piano terra, ingresso, ufficio, locale esposizione, locale orlatura, n. 2 spogliatoi, n. 2 wc, n. 2 doccia, laboratorio, magazzino, corte. - piano primo, magazzino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 764, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 764, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 205.150,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
- $2.728,00 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 171.864,00 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Domodossola (VB) - Viale dell'Industria n. 6	410,30 mq	500,00 €/mq	€ 205.150,00	100,00%	€ 205.150,00
Valore di stima:					€ 205.150,00

Valore di stima: € 205.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	5150,00	€

Valore finale di stima: € 200.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 5 febbraio 2024 l'impresa risulta cancellata in data 7/6/2024.

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 07/02/2025

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
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE