

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2022 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## SOMMARIO

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
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 .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 25/11/2022, 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 28/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via Carlo Marx n. 12

## DESCRIZIONE

---

Appartamento inserito in fabbricato con più unità immobiliari (non costituito in condominio) composto da:  
- ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, camera e n. 2 ripostigli al piano rialzato;  
- n. 2 cantine al piano seminterrato.

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 Pieve Vergonte (VB) - via Carlo Marx n. 12

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

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

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

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 25 ottobre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 gennaio 2023 allegate alla presente.

Si allegano alla presente i certificati di residenza e di stato civile/estratto di matrimonio rilasciati dai competenti uffici del Comune di Pieve Vergonte e Mergozzo.

## CONFINI

Catasto terreni: particella 51



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	101,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,00 m	T
cantina	67,00 mq	81,00 mq	0,30	24,30 mq	2,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,30 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 31/07/1997 al 06/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 80, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 245,06 Piano S1-T
Dal 06/11/2001 al 08/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 80, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 245,06 Piano S1-T
Dal 08/02/2009 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 80, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 245,06

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
	5	80	5		A3	1	6,5	142 mq	245,06 €	S1-T	

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	
19	50				FU D ACCERT		200 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'immobile si presenta in carente stato manutentivo.

## 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 (in quanto non specificato); il tutto come meglio specificato nel Certificato rilasciato in data 1/12/2022 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e da fondo privato
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato al rustico e parzialmente tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- strutture portanti verticali: cemento armato, pietra, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole

## UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con vetro singolo, scuri a persiana in legno
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, legno prefinito e battuto di cemento al piano seminterrato
- bagno: dotato di lavabo, water e vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: boiler per acqua calda e stufa entrambi non a norma
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica con contatore autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- 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

Occupato dal figlio/nipote delle esecutate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1997 al 06/11/2001	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	31/07/1997	197.124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/08/1997	7.152	5.471
Dal 06/11/2001 al 08/02/2009	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2002	42	668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	03/12/2002	14.390	10.478
Dal 08/02/2009 al 01/02/2023	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Verbania	06/07/2009	7.922	5.724
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			11/05/2009	10	742

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 25 ottobre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 gennaio 2023 allegate alla presente

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
 Iscritto a Verbania il 07/05/2008  
 Reg. gen. 5.961 - Reg. part. 825  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 261.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 145.000,00  
 Rogante: Notaio Polito Domenico  
 Data: 02/05/2008  
 N° repertorio: 194.734  
 N° raccolta: 27.436
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Verbania il 24/08/2012  
 Reg. gen. 8.880 - Reg. part. 869  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 70.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 63.370,11  
 Rogante: tribunale di verbania  
 Data: 03/08/2012  
 N° repertorio: 790  
 N° raccolta: 12

- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo  
Iscritto a Verbania il 15/06/2017  
Reg. gen. 6.505 - Reg. part. 759  
Quota: 1/2  
Importo: € 70.102,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.051,25  
Data: 13/06/2017  
N° repertorio: 301  
N° raccolta: 13.817



#### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 07/10/2022  
Reg. gen. 12.075 - Reg. part. 9.751  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 25 ottobre 2022 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 gennaio 2023 allegate alla presente.

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree residenziali sature - Art. 4.2.2" delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 1/12/2022 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non sono emersi provvedimenti edilizi inerenti l'immobile in oggetto; pertanto, considerate le caratteristiche costruttive e la remota epoca di costruzione lo stesso è da ritenersi urbanisticamente conforme.



### 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.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Edificio con più unità immobiliari non costituite in condominio.



### 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** - Appartamento ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via Carlo Marx n. 12  
Appartamento inserito in fabbricato con più unità immobiliari (non costituito in condominio) composto da: - ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, camera e n. 2 ripostigli al piano rialzato; - n. 2 cantine al piano seminterrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 80, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 50, Qualità FU D ACCERT  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 82.115,00  
Calcolo del mero valore del bene n°1 computato sulla rendita catastale:  
- prima casa  $245,06 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 28.304,43 \text{ €}$   
- seconda casa  $245,06 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 30.877,56 \text{ €}$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pieve Vergonte (VB) - via Carlo Marx n. 12	149,30 mq	550,00 €/mq	€ 82.115,00	100,00%	€ 82.115,00
				Valore di stima:	€ 82.115,00



Valore di stima: € 82.115,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	2115,00	€

**Valore finale di stima: € 80.000,00**



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 03/02/2023

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

## ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - TITOLI, ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 4 - CDU, APE
- ✓ N° 5 - ESECUTATO
- ✓ N° 6 - DATI CATASTO
- ✓ N° 7 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 8 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 9 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 10 - FORMALITA' DA CANCELLARE

