

TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	16

Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18



INCARICO

In data 31/12/2021, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Benedetto Croce n. 15 - 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 03/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via San Rocco SNC
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via Genzianelle SNC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via San Rocco SNC

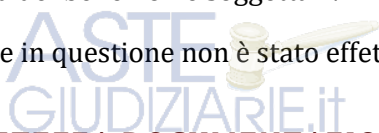


DESCRIZIONE

Autorimessa autonoma su terreno libero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



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 esecutari:

- **** 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)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni in data 4 novembre 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 marzo 2022 allegate alla presente.

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

CONFINI

Catasto Terreni: strada comunale, particelle 206, 208.

Catasto Fabbricati: affaccio su corte pertinenziale del fabbricato.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	41,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	2,35 m	T
Corte	239,00 mq	239,00 mq	0,10	23,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				47,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,40 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 26/11/1993 al 12/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 219 Categoria C6 Cl.2, Cons. 44 Superficie catastale 55 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 26/11/1993 al 12/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 423 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/02/2006 al 24/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 219 Categoria C6 Cl.2, Cons. 44 Superficie catastale 55 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 12/02/2006 al 24/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 423 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 24/06/2007 al 29/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 423 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 24/06/2007 al 29/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 219 Categoria C6 Cl.2, Cons. 44

		Superficie catastale 55 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 29/09/2009 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 219 Categoria C6 Cl.2, Cons. 44 Superficie catastale 55 mq Rendita € 90,90 Piano T
Dal 29/09/2009 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 423 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 285 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

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
	3	219			C6	2	44	55 mq	90,9 €	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
7	423				ENTE URBANO		285 mq	0 €	0 €	

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 discreto 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; il tutto come meglio specificato nel Certificato rilasciato in data 17/3/2022 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna fabbricato: intonacato al grezzo
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio
- manto di copertura: lamiera/cemento
- portone: serranda in alluminio
- superfici interne: intonaco al grezzo
- pavimentazioni interne: cemento grezzo
- altezze utili interne: 2,35 m

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dagli esecutari



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2006 al 24/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/2006	27	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/08/2006	12.526	7.929
Dal 24/06/2007 al 19/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/2008	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	23/05/2008	6.909	4.947

Dal 19/03/2008 al 29/09/2009	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angela Auciello	19/03/2008	609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/03/2008	3.621	2.734
Dal 29/09/2009 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caroselli Emanuele	29/09/2009	39.314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/10/2009	11.762	8.552

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 01/10/2009
Reg. gen. 11.764 - Reg. part. 1.529
Quota: 1/1
Importo: € 238.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.500,00
Rogante: Notaio Caroselli Emanuele
Data: 29/09/2009
N° repertorio: 39.315
N° raccolta: 11.516

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 21/10/2021

Reg. gen. 12.819 - Reg. part. 10.103

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 all'iscrizione ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'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 Calderini Vincenzo di Maddaloni in data 4 novembre 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 marzo 2022 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 17/3/2022 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

- 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.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via Genzianelle SNC

DESCRIZIONE

Fabbricato collabente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni in data 4 novembre 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 marzo 2022 allegate alla presente.

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

CONFINI

Catasto Terreni: strada comunale, particelle 791, 926, 97, 99, 796.

Catasto Fabbricati: affaccio su corte pertinenziale e altri fabbricati ad uso residenziale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato collabente	210,00 mq	266,00 mq	0,40	106,40 mq	0,00 m	T-1
Corte	29,00 mq	29,00 mq	0,10	2,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				109,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,30 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 24/12/2019 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 967 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 162 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 28/12/2019 al 06/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 967, Sub. 3 Categoria F2 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
	9	967	3		F2					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
9	967				ENTE URBANO		162 mq	0 €	0 €	

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 pessimo stato manutentivo.

La soletta e i muri risultano impregnati di acqua e il tetto assente.

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 nel Certificato rilasciato in data 17/3/2022 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Pieve Vergonte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso intero fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna intero fabbricato: intonacato al civile tinteggiato
- strutture portanti verticali: laterizio/pietra
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: assente

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con vetri singoli e persiane in legno
- portone ingresso: legno
- porte interne: legno
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/battuto di cemento
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica con contatore autonomo
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo

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 dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/2006 al 24/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/06/2006	27	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	17/08/2006	12.526	7.929
Dal 24/06/2007 al 19/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/2008	13	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	23/05/2008	6.909	4.947
Dal 19/03/2008 al 29/09/2009	**** Omissis ****	Accettazione espressa di eredità'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angela Auciello	19/03/2008	609	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	21/03/2008	3.621	2.734
Dal 29/09/2009 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caroselli Emanuele	29/09/2009	39.314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	01/10/2009	11.762	8.552

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 Calderini Vincenzo di Maddaloni in data 4 novembre 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 marzo 2022 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 01/10/2009

Reg. gen. 11.764 - Reg. part. 1.529

Quota: 1/1

Importo: € 238.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.500,00

Rogante: Notaio Caroselli Emanuele

Data: 29/09/2009

N° repertorio: 39.315

N° raccolta: 11.516

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 21/10/2021

Reg. gen. 12.819 - Reg. part. 10.103

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 all'iscrizione ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per l'annotazione all'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 Calderini Vincenzo di Maddaloni in data 4 novembre 2021 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 marzo 2022 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 "nuclei di antica formazione - art. 4.2.1" delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/3/2022 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.

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

- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Garage ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via San Rocco SNC
Autorimessa autonoma su terreno libero.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 423, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 219, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.960,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
- prima casa $90,90 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 10.498,95 \text{ €}$
- seconda casa $90,90 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 11.453,40 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Pieve Vergonte (VB) - via San Rocco SNC	47,40 mq	400,00 €/mq	€ 18.960,00	100,00%	€ 18.960,00
Valore di stima:					€ 18.960,00

Valore di stima: € 18.960,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento	3960,00	€

Valore finale di stima: € 15.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Pieve Vergonte (VB) - via Genzianelle SNC
Fabbricato collabente.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 967, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 967, Sub. 3, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.860,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: fabbricato collabente privo di rendita catastale e di reddito dominicale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Pieve Vergonte (VB) - via Genzianelle SNC	109,30 mq	200,00 €/mq	€ 21.860,00	100,00%	€ 21.860,00
				Valore di stima:	€ 21.860,00

Valore di stima: € 21.860,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento	1860,00	€

Valore finale di stima: € 20.000,00

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 21/03/2022

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - FOTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 Altri allegati - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 Altri allegati - C.D.U. - USI CIVICI
- ✓ N° 6 Altri allegati - ESECUTATO
- ✓ N° 7 Altri allegati - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 Altri allegati - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 Altri allegati - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 Altri allegati - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 Altri allegati - FORMALITA' DA CANCELLARE

