

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	4
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>INTERO LOTTO</b> .....	5
Titolarità.....	5
<b>INTERO LOTTO</b> .....	5
Confini .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	11

Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>INTERO LOTTO</b> .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>INTERO LOTTO</b> .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>INTERO LOTTO</b> .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>INTERO LOTTO</b> .....	14
Normativa urbanistica.....	14
<b>INTERO LOTTO</b> .....	14
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno .....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
<b>INTERO LOTTO</b> .....	16
Stima / Formazione lotti.....	16

In data 26/01/2024, 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. 340 8223716, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N.1**

Appartamento su più piani, non inserito in contesto condominiale, composto da:

- piano terra, soggiorno, cucina, n. 2 ripostigli, bagno;
- piano primo, n. 3 camere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Terreno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Terreno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Terreno

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 Montescheno (VB) - via Progno n. 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **INTERO LOTTO**

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

#### **TITOLARITÀ**

#### **INTERO LOTTO**

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 7 dicembre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 aprile 2024 allegate alla presente.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N. 1**

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 251, 56, 329, 359, 362, 76.

Catasto Fabbricati: altri subalterni.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 56, 57.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 329, 56, 251, 328.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, particelle 331, 330, 327.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N. 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	70,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	0,00 m	terra-primo
balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	primo
corte esclusiva	47,00 mq	47,00 mq	0,10	4,70 mq	0,00 m	terra
ripostiglio esterno	3,00 mq	3,00 mq	0,4	1,20 mq	0,00 m	terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,15 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.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	140,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla mappa catastale.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	45,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla mappa catastale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla mappa catastale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N. 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2000 al 22/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 57, Sub. 1-2 Categoria A5
Dal 22/04/2006 al 15/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 57, Sub. 1-2 Categoria A5
Dal 15/11/2008 al 25/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 133,25 Piano T-1
Dal 25/02/2010 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 133,25 Piano T-1
Dal 30/04/2024 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 57, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 133,25 Piano T-1

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2000 al 22/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 251 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,36

Dal 22/04/2006 al 15/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 251 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,36
Dal 15/11/2008 al 25/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 251 Qualità Prato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,36
Dal 25/02/2010 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 251 Qualità Pascolo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.40 Reddito dominicale € 0,25 Reddito agrario € 0,36

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2000 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 58 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.47 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,15
Dal 21/03/2005 al 22/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 327 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,14
Dal 22/04/2006 al 15/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 327 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,14
Dal 15/11/2008 al 25/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 327 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,15
Dal 25/02/2010 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 327 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,07

Reddito agrario € 0,14

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

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/2000 al 21/03/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 58 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.47 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,15
Dal 21/03/2005 al 22/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 328 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.02 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 22/04/2006 al 15/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 328 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.02 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/11/2008 al 25/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 328 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.02 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 25/02/2010 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 328 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.02 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

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

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N. 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	57	4		A4	1	6 vani	100 mq	133,25 €	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
33	57				ENTE URBANO		00.01.50 mq			

#### **Corrispondenza catastale**

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

A seguito di variazione catastale, la planimetria, 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".

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

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
33	251				Prato arborato	2	00.01.50 mq	0,25 €	0,36 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

La mappa, 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".

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

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
33	327				Seminativo	2	00.00.45 mq	0,07 €	0,14 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

La mappa, 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".

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

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
33	328				Seminativo	2	00.00.02 mq	0,01 €	0,01 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

La mappa, 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**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N. 1**

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

L'immobile si trova in discreto stato manutentivo.

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 di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21 febbraio 2024 a firma dal Responsabile del Comune di Montescheno.

ASTE GIUDIZIARIE®  
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N. 1

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso unità immobiliare: dalla via pubblica e dalle parti comuni del fabbricato
- finitura esterna intero fabbricato: intonaco rustico
- murature perimetrali: pietra
- strutture portanti verticali: pietra/laterizio
- orizzontamenti: legno e latero-cemento
- manto di copertura: tegole

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio e legno
- serramenti esterni: legno singolo e persiane in legno
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno
- superfici interne: rivestito in perline di legno (bagno rivestito in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica e parquet prefinito
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet in ceramica e doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: camino, termoconvettori e n. 2 boiler (per il bagno e per la cucina)
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

STATO DI OCCUPAZIONE

INTERO LOTTO

Occupato saltuariamente dall'esecutato e dalla famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

INTERO LOTTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1975 al 11/12/1990	**** Omissis ****	atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Laurini	11/01/1975	32554	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	06/02/1975	906	877
Dal <b>11/12/1990</b> al <b>17/07/2000</b>	**** Omissis ****	<b>atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Luisa Marsala Lupo	11/12/1990	62836	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	05/01/1991	184	162
Dal <b>17/07/2000</b> al <b>25/02/2010</b>	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/07/2000	37	625
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	04/03/2003	2581	2032
Dal <b>25/02/2010</b> al <b>03/05/2024</b>	**** Omissis ****	<b>atto notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maccagno Giovanni	25/02/2010	1516	1236
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/03/2010	3007	2144

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 Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 7 dicembre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 aprile 2024 allegate alla presente.

Si segnala, inoltre, la trascrizione n. 15.660-12.809 del 28-12-2023 accettazione tacita di eredità con la quale la nuda proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene devoluta ai figli.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 22/04/2006 - R.U. IN MORTE DI IULITA ANNA LUCIA Voltura n. 652.1/2007 - Pratica n. VB0017782 in atti dal 07/02/2007.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/11/2008 - R.U. IN MORTE DI PENNA ERMANNIO Voltura n. 1387.1/2009 - Pratica n. VB0025119 in atti dal 09/03/2009.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 25/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 24/03/2010  
Reg. gen. 3008 - Reg. part. 606  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Notaio Maccagno Giovanni  
Data: 25/02/2010  
N° repertorio: 1517  
N° raccolta: 1237

**Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 29/11/2023  
Reg. gen. 14368 - Reg. part. 11745  
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 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 Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 7 dicembre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 25 aprile 2024 allegate alla presente.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**INTERO LOTTO**

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 ad usi residenziali - tessuti edilizi saturi" normate dall'articolo 3.2.2 delle Nta.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21 febbraio 2024 a firma dal Responsabile del Comune di Montescheno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO N. 1**

L'immobile non 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 è emerso alcun provvedimento edilizio.

#### **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.

Si presume che l'appartamento sia stato ristrutturato dopo il 2010, ovvero dopo la data di acquisto da parte dell'esecutato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella scheda catastale (unico elemento per valutare la conformità dell'immobile), risultano le difformità di seguito riportate:

- costruzione di tettoia esterna (foto 4 e 5), che andrà demolita o sanata;
- diversa distribuzione degli spazi interni e diversa destinazione d'uso dei locali al piano terra rispetto a quanto denunciato;
- formazione di nuova scala interna a collegamento tra il piano terra e il piano primo non a norma, anch'essa da demolire o da adeguare;
- altre opere di minore entità.

Si evidenzia, inoltre, che è l'immobile è in zona sottoposta a vincolo ambientale (D.M. 1/8/1985 Galassini).

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria. L'autorizzazione delle opere rimane subordinata ai pareri paesaggistici, e alle opere che sarà disposto a fare l'acquirente.

Si stima un costo indicativo di circa 10.000,00 € (onere detratto quale deprezzamento nel capitolo "stima"). Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non è emerso alcun provvedimento edilizio.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non è emerso alcun provvedimento edilizio.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTESCHENO (VB) - VIA PROGNO**

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale non è emerso alcun provvedimento edilizio.

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** - Appartamento ubicato a Montescheno (VB) - via Progno n. 1  
Appartamento su più piani, non inserito in contesto condominiale, composto da: - piano terra, soggiorno, cucina, n. 2 ripostigli, bagno; - piano primo, n. 3 camere.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 57, Sub. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 57, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 64.447,50  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  
- prima casa  $133,25 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 15.390,38 \text{ €}$   
- seconda casa  $133,25 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 16.789,50 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 251, Qualità Prato arborato Valore di stima del bene: € 700,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,25 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 28,13 \text{ €}$ .
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 327, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 225,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,07 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 7,88 \text{ €}$ .
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montescheno (VB) - via Progno  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 328, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 10,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $0,01 \text{ €} \times 1,25 \times 90 = 1,13 \text{ €}$ .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montescheno (VB) - via Progno n. 1	99,15 mq	650,00 €/mq	€ 64.447,50	100,00%	€ 64.447,50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Montescheno (VB) - via Progno	140,00 mq	5,00 €/mq	€ 700,00	100,00%	€ 700,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Montescheno (VB) - via Progno	45,00 mq	5,00 €/mq	€ 225,00	100,00%	€ 225,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Montescheno (VB) - via Progno	2,00 mq	5,00 €/mq	€ 10,00	100,00%	€ 10,00
Valore di stima:					€ 65.382,50

Valore di stima: € 65.382,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	10382,50	€

**Valore finale di stima: € 55.000,00**

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 04/05/2024

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

