

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2023 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	4
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	11
Stato di occupazione.....	11

<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	16
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20



## INCARICO

---

In data 27/04/2023, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), email geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 28/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

---

Unità immobiliare a vocazione commerciale in pessimo stato manutentivo come desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

---

Unità immobiliare a destinazione cantina.

Si evidenzia che non è stato possibile accedere al locale, in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

---

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

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

---

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 Clara Trimarchi di Milano in data 20 marzo 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12 luglio 2023 allegate alla presente.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

---

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 Clara Trimarchi di Milano in data 20 marzo 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12 luglio 2023 allegate alla presente.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

---

Catasto Terreni (intero corpo di fabbrica censito alle particelle rustiche 612 e 128, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): strada, particelle 611, 130, 227.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

---

Catasto Terreni (intero corpo di fabbrica censito alle particelle rustiche 612 e 128, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): strada, particelle 611, 130, 227.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio-accessori	109,00 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	0,00 m	terra
corte	22,00 mq	22,00 mq	0.1	2,20 mq	0,00 m	terra
soffitta	87,00 mq	92,00 mq	0,05	4,60 mq	0,00 m	primo
terrazzo	24,00 mq	24,00 mq	0,15	3,60 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive della scala interna (computata per un piano) e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze interne vedasi scheda catastale.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	49,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	0,00 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 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.

Altezze interne vedasi scheda catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/08/1992 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 127 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.29
Dal 24/08/1992 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 128 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 00.00.23
Dal 04/10/2000 al 10/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 60, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 48,08 Piano T
Dal 27/05/2008 al 10/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 60, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 10/06/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 60, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 10/06/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 60, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 48,08 Piano T
Dal 29/10/2009 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 60, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 48,08 Piano T
Dal 29/10/2009 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 7, Part. 60, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 06/03/2020 al 28/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 612, Sub. 5 Categoria C2 Cl.6, Cons. 19 Superficie catastale 23 mq Rendita € 48,08 Piano T
Dal 06/03/2020 al 28/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 14, Part. 612, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 06/03/2020 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 14, Part. 612 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.29

Dal 28/06/2023 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 612, Sub. 10 Categoria C1 Cl.5, Cons. 154 Superficie catastale 133 mq Rendita € 2.123,57 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

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

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/08/1992 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 127 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.29
Dal 27/05/2008 al 10/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 60, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 10/06/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 60, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 29/10/2009 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 60, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 06/03/2020 al 28/06/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 612, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 90 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.241,05 Piano S1-T-1
Dal 06/03/2020 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 612 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.29
Dal 28/06/2023 al 12/07/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 612, Sub. 11 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Superficie catastale 65 mq Rendita € 53,14 Piano S1

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

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE  
N.RI 4-6-8**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	612	10	1	C1	5	154	133 mq	2123,57 €	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	
14	612				ENTE URBANO		00.02.29 mq				
14	128				ENTE URBANO		00.00.23 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria catastale in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE  
N. 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	612	11	1	C2	1	49	65 mq	53,14 €	S1	
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	612				ENTE URBANO		00.02.29 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

L'unità immobiliare non risultava correttamente rappresentata nella planimetria catastale in atti, pertanto si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE  
N.RI 4-6-8**

---

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato manutentivo come desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE  
N. 4**

---

Come specificato nel capitolo "descrizione" non è stato possibile accedere al locale, in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato.

Dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo l'unità risulterebbe in discreto stato manutentivo.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE  
N.RI 4-6-8**

---

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE  
N. 4**

---

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

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE  
N.RI 4-6-8**

---

Si evidenzia che il cortile di fatto è gravato da servitù di passaggio a favore di altre unità immobiliari (escluse dalla procedura), oltre ad essere presenti contatori ed altri impianti a servizio delle stesse.

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto come meglio specificato nell'attestazione rilasciata in data 15 maggio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico. Il tutto come meglio specificato nell'attestazione rilasciata in data 15 maggio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: intonaco ammalorato
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e/o laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero cemento
- manto di copertura: pannelli in lamiera su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno e/o alluminio
- superfici interne: intonaco ammalorato
- pavimentazioni interne: battuto di cemento con porzioni in piastrelle
- impianto tecnologici: non funzionanti
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

Si evidenzia il pessimo stato manutentivo come desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

- contesto: area urbanizzata
- murature perimetrali: pietra
- strutture portanti verticali: pietra

Come specificato nel capitolo "descrizione" non è stato possibile accedere al locale, in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

L'immobile risulta libero

Si segnala la presenza all'interno dei locali di vario materiale come desumibile dalla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONI PASTORE N. 4**

L'immobile risulta libero

Come specificato nel capitolo "descrizione" non è stato possibile accedere al locale, in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato. Dalle informazioni ricevute in sede di sopralluogo l'unità risulterebbe libera e nella disponibilità dell'esecutato.

**ASTE GIUDIZIARIE.IT** PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONI PASTORE N.RI 4-6-8**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2000 al 10/06/2008	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro	04/10/2000	25	666
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/08/2001	9851	7335
Dal 10/06/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Vitale	10/06/2008	281222	12171
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/06/2008	8151	5862
Dal 29/10/2009 al 12/07/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vitale Francesco	29/10/2009	283204	13548
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	30/11/2009	14329	10274

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 Clara Trimarchi di Milano (MI) in data 20 marzo 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12 luglio 2023 allegate alla presente. Si segnala che per la successione sopra citata risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Verbania il 17 aprile 2012 n.ri 3.994/3.106.

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/2000 al 10/06/2008	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro	04/10/2000	25	666
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	17/08/2001	9851	7335
Dal 10/06/2008 al 29/10/2009	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Vitale	10/06/2008	281222	12171
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/06/2008	8151	5862
Dal 29/10/2009 al 12/07/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vitale Francesco	29/10/2009	283204	13548
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	30/11/2009	14329	10274

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 Clara Trimarchi di Milano (MI) in data 20 marzo 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12 luglio 2023 allegate alla presente. Si segnala che per la successione sopra citata risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Verbania il 17 aprile 2012 n.ri 3.994/3.106.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 12/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Verbania il 24/06/2008

Reg. gen. 8152 - Reg. part. 1171

Quota: 1/1

Importo: € 592.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 296.000,00

Rogante: Notaio Vitale Francesco

Data: 10/06/2008

N° repertorio: 281224

N° raccolta: 12172

Note: Con atto Notaio Francesco Vitale di Domodossola del 29/10/2009 repertorio n. 283.203/13.547, annotato a Verbania il 7/12/2009 ai n.ri 14.763/2.124, il suddetto mutuo e la relativa ipoteca sono stati frazionati in quote, ciascuna garantita da singole unità immobiliari, si precisa che gli immobili oggetto della presente procedura (bene 1 e 2) risultano gravati da una quota di mutuo di 55.000,00 € e da un'ipoteca di 110.000,00 € che risulta in capo all'esecutata a seguito dell'accollo del citato mutuo in forza dell'atto Notaio Francesco Vitale di Domodossola del 29 ottobre 2009 repertorio n. 283.204/13.548.

- **ipotecale giudiziale** derivante da sentenza

Iscritto a Verbania il 20/06/2022

Reg. gen. 7629 - Reg. part. 904

Quota: 1/1

Importo: € 56.434,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 42.325,20

Rogante: Tribunale di Milano

Data: 30/11/2021

N° repertorio: 21638

#### **Trascrizioni**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 16/02/2023  
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 1586  
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 l'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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Clara Trimarchi di Milano in data 20 marzo 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12 luglio 2023 allegate alla presente.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 12/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 24/06/2008  
Reg. gen. 8152 - Reg. part. 1171  
Quota: 1/1  
Importo: € 592.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 296.000,00  
Rogante: Notaio Vitale Francesco  
Data: 10/06/2008  
N° repertorio: 281224  
N° raccolta: 12172  
Note: Con atto Notaio Francesco Vitale di Domodossola del 29/10/2009 repertorio n. 283.203/13.547, annotato a Verbania il 7/12/2009 ai n.ri 14.763/2.124, il suddetto mutuo e la relativa ipoteca sono stati frazionati in quote, ciascuna garantita da singole unità immobiliari, si precisa che gli immobili oggetto della presente procedura (bene 1 e 2) risultano gravati da una quota di mutuo di 55.000,00 € e da un ipoteca di 110.000,00 € che risulta in capo all'esecutata a seguito dell'accollo del citato mutuo in forza dell'atto Notaio Francesco Vitale di Domodossola del 29 ottobre 2009 repertorio n. 283.204/13.548.
- **ipotecale giudiziale** derivante da sentenza  
Iscritto a Verbania il 20/06/2022  
Reg. gen. 7629 - Reg. part. 904  
Quota: 1/1  
Importo: € 56.434,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 42.325,20  
Rogante: Tribunale di Milano  
Data: 30/11/2021  
N° repertorio: 21638



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 16/02/2023  
Reg. gen. 1917 - Reg. part. 1586  
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 l'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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Clara Trimarchi di Milano in data 20 marzo 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12 luglio 2023 allegate alla presente.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree per usi residenziali, aree sature di consolidamento" normate dall'articolo 3.2.4 delle N.T.A. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15 maggio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.

---

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree per usi residenziali, aree sature di consolidamento" normate dall'articolo 3.2.4 delle N.T.A. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15 maggio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

---

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.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nell'attestazione e nel certificato di destinazione urbanistica rilasciati in data 15 maggio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che le unità oggetto di esecuzione immobiliare (beni 1 e 2) sono state oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- licenza edilizia del 27 luglio 1950
  - licenza di costruzione n. 12.301 del 19 settembre 1953
  - Concessione edilizia n. 203/80 del 23 dicembre 1980
  - Permesso di Costruire n. 307/2010 del 4 maggio 2011
  - Ordinanza n. 108 del 4 giugno 2019 per messa in sicurezza copertura e successive contestazioni
- Alla 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, si evidenzia che:

- l'intervento autorizzato con Permesso di Costruire n. 307/2010 del 4 maggio 2011 (inizio lavori 5/12/2011) non è stato eseguito, ovvero sono state realizzate alcune demolizioni di tramezzature interne ed altre opere marginali. Il predetto provvedimento risulta scaduto ed archiviato.
- a seguito dell'ordinanza n. 108 del 4 giugno 2019 è stato posato un manto di copertura precario in lamiera su orditura portante in legno.
- il bene n. 2 risulta inaccessibile in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato.
- le unità immobiliari risultano inagibili.

Ciò premesso, al fine del riutilizzo degli immobili si renderanno necessari importanti interventi di riqualificazione che dovranno essere appositamente autorizzati (onere considerato in sede di stima).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

---

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.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nell'attestazione e nel certificato di destinazione urbanistica rilasciati in data 15 maggio 2023 a firma del Dirigente d'Area del Comune di Domodossola.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che le unità oggetto di esecuzione immobiliare (beni 1 e 2) sono state oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- licenza edilizia del 27 luglio 1950
- licenza di costruzione n. 12.301 del 19 settembre 1953
- Concessione edilizia n. 203/80 del 23 dicembre 1980
- Permesso di Costruire n. 307/2010 del 4 maggio 2011
- Ordinanza n. 108 del 4 giugno 2019 per messa in sicurezza copertura e successive contestazioni

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

#### **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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenzia che:

- l'intervento autorizzato con Permesso di Costruire n. 307/2010 del 4 maggio 2011 (inizio lavori 5/12/2011) non è stato eseguito, ovvero sono state realizzate alcune demolizioni di tramezzature interne ed altre opere marginali. Il predetto provvedimento risulta scaduto ed archiviato.
- a seguito dell'ordinanza n. 108 del 4 giugno 2019 è stato posato un manto di copertura precario in lamiera su orditura portante in legno.
- il bene n. 2 risulta inaccessibile in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato.
- le unità immobiliari risultano inagibili.

Ciò premesso, al fine del riutilizzo degli immobili si renderanno necessari importanti interventi di riqualificazione che dovranno essere appositamente autorizzati (onere considerato in sede di stima).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N.RI 4-6-8**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Unità immobiliare esclusa dal contesto condominiale del corpo di fabbrica di cui è parte.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A DOMODOSSOLA (VB) - VIA ZUCCONE PASTORE N. 4**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Unità immobiliare esclusa dal contesto condominiale del corpo di fabbrica di cui è parte.

## 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** - Negozio ubicato a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8  
Unità immobiliare a vocazione commerciale in pessimo stato manutentivo come desumibile dalla documentazione fotografica allegata.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 612, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 612, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 128, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 68.200,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $2.123,57 \text{ €} \times 1,05 \times 40,80 = 90.973,74 \text{ €}$
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4  
Unità immobiliare a destinazione cantina. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al locale, in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 612, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 612, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.750,00  
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:  $53,14 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 6.695,64 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n.ri 4-6-8	136,40 mq	500,00 €/mq	€ 68.200,00	100,00%	€ 68.200,00
Bene N° 2 - Cantina Domodossola (VB) - via Zuccone Pastore n. 4	65,00 mq	150,00 €/mq	€ 9.750,00	100,00%	€ 9.750,00
Valore di stima:					€ 77.950,00

Valore di stima: € 77.950,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	2950,00	€

**Valore finale di stima: € 75.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**Si evidenzia, come già specificato in perizia, che non è stato possibile accedere al bene n. 2 - cantina al piano interrato, in quanto l'originario ed unico accesso è stato murato.**

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.

Ornavasso, li 27/07/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.  
Geometra Franzini Stefano**

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - APE, CDU, ATTESTAZIONE VINCOLI
- ✓ 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it