

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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

In data 16/07/2024, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Benedetto Croce, 15 - 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 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - via Riale n. 25

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale composto da:

- piano terra, n. 3 ripostigli, n. 1 wc, n. 1 anti-wc, laboratorio e tettoia aperta su due lati;
- piano primo, sottotetto ispezionabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - via Riale n. 25

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 separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 6 giugno 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 9 settembre 2024 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: strada comunale, particelle 972, 952, 979, 983, 935, 971, 131.

Catasto Fabbricati: affaccio su cortile di proprietà e strada, facciata in aderenza con particella 983.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio e accessori	280,00 mq	312,00 mq	1	312,00 mq	0,00 m	terra
tettoia aperta	81,00 mq	81,00 mq	0,7	56,70 mq	0,00 m	terra
corte esclusiva	2212,00 mq	2212,00 mq	0,1	221,20 mq	0,00 m	terra
sottotetto ispezionabile	153,00 mq	153,00 mq	0,2	30,60 mq	0,00 m	primo
Superficie convenzionale complessiva:				620,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1994 al 20/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 812 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.26.10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/09/1994 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 812, Sub. 3 Categoria C7 Cl.2, Cons. 135 Rendita € 146,42 Piano T
Dal 20/07/2006 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 982 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.026.10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 11/07/2011 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 982 Categoria C3 Cl.7, Cons. 502 Rendita € 1.037,05 Piano T-1
Dal 30/08/2024 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 982, Sub. 1 Categoria C3 Cl.7, Cons. 457 Superficie catastale 584 mq Rendita € 944,08 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
	39	982	1		C3	7	457	584 mq	944,08 €	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
39	982				ENTE URBANO		00.26.10 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.

E' stato eseguita una variazione catastale in mappa (procedura PREGEO) e della planimetria dell'immobile (procedura DOCFA), pertanto 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 trova in buono stato manutentivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile in oggetto non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna intero fabbricato: rustico, rivestito in legno e lamiera
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: legno

- manto di copertura: lamiera
- tramezzature divisorie: legno
- serramenti esterni: metallo vetro singolo
- porte interne: legno
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato, ove presente (bagno rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, parquet e battuto di cemento
- bagno: dotato di lavabo, bidet, water e doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

Si consiglia un intervento di verifica degli impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1994 al 18/09/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Bertoli	27/09/1994	12910	85142
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/10/1994	8750	6628

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 Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 6 giugno 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 9 settembre 2024 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a Verbania il 29/01/2009
Reg. gen. 1042 - Reg. part. 110
Quota: 1/1
Importo: € 54.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 22/01/2009
N° repertorio: 14888
N° raccolta: 7190
- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 22/09/2010
Reg. gen. 10384 - Reg. part. 1895
Quota: 1/1
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Stefania Scalabrini
Data: 10/09/2010
N° repertorio: 16777
N° raccolta: 8505
- **ipoteca conc. amministrativa** derivante da addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 24/07/2023
Reg. gen. 9209 - Reg. part. 789
Quota: 1/1
Importo: € 593.039,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 296.519,52

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 06/06/2004
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 5387
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) in data 6 giugno 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 9 settembre 2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile in oggetto, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree di completamento con insediamenti produttivi esistenti che si confermano" identificati all'articolo 3.3.1.delle NTA. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23 agosto 2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Premosello Chiovenda.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica edile n. 88 del 18 agosto 1988;
- Concessione edilizia n. 99 del 14 dicembre 1999 - NON REALIZZATA IN PARTE;
- SCIA protocollo n. 6.037 del 9 dicembre 2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, l'unità immobiliare in oggetto, non risulta urbanisticamente conforme.

Si segnalano le principali difformità:

- diversa tramezzatura interna;
- fabbricato esterno prefabbricato ad uso ufficio (si consiglia lo smaltimento).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Laboratorio ubicato a Premosello-Chiovenda (VB) - via Riale n. 25
Laboratorio artigianale composto da: - piano terra, n. 3 ripostigli, n. 1 wc, n. 1 anti-wc, laboratorio e tettoia aperta su due lati; - piano primo, sottotetto ispezionabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 982, Sub. 1, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 982, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.125,00
Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:
- $944,08 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 118.954,08 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Premosello-Chiovenda (VB) - via Riale n. 25	620,50 mq	250,00 €/mq	€ 155.125,00	100,00%	€ 155.125,00
Valore di stima:					€ 155.125,00

Valore di stima: € 155.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti e deprezzamenti	5125,00	€

Valore finale di stima: € 150.000,00

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 27/09/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®