

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 30/10/2023, 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 31/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via Borretta n. 16

## DESCRIZIONE

---

Appartamento composto da: cantina al piano interrato, disimpegno, bagno e zona giorno al piano terra.

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 Mergozzo (VB) - via Borretta n. 16

## 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina in data 6 ottobre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 febbraio 2024 allegate alla presente.

## CONFINI

Catasto Terreni: particelle 183, 179, strada comunale.  
Catasto Fabbricati: affaccio su altri subalterni.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	37,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	0,00 m	terra
balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,2	0,60 mq	0,00 m	terra
cantine	37,00 mq	47,00 mq	0,4	18,80 mq	0,00 m	interrato
corte	7,00 mq	7,00 mq	0,1	0,70 mq	0,00 m	interrato
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>67,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.  
Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1977 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 181 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.80
Dal 01/03/1977 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 9, Part. 182 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.30
Dal 24/08/2011 al 03/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 78, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 vani Rendita € 534,53 Piano S1-T-1-2 Graffato particella 170 sub 4
Dal 03/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 78, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 148,48 Piano S1-T Graffato particella 170 sub 5
Dal 09/11/2015 al 27/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 170, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 148,48 Piano S1-T Graffato particella 181 sub 7

Dal 27/09/2021 al 14/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 181, Sub. 7 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 148,48 Piano S1-T Graffato particella 182 sub 5
------------------------------	-------------------	--

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	181	7		A3	1	2,5	71 mq	148,48 €	S1-T	particella 182 sub 5	

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	181				ENTE URBANO		00.00.80 mq				
9	182				ENTE URBANO		00.00.30 mq				

### Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in pessimo stato conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico (in quanto non specificato); il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13 novembre 2023 a firma dell'Assessore del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: pietra
- strutture portanti verticali: laterizio, pietra
- orizzontamenti: latero-cemento o legno
- manto di copertura: lamiera

### UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con vetro singolo
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, legno e battuto di cemento in cantina
- bagno: dotato di lavabo, water e vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- 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

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1995 al 24/01/2000	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	11/09/1996	8076	6299
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Verbania		28	594		
Dal 24/01/2000 al 26/04/2009	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	22/01/2001	710	538
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Verbania	15/03/2000	69	643		
Dal 26/04/2009 al 24/09/2012	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2010	378	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	24/06/2010	7087	4976
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Verbania	01/04/2010	305	9990		
Dal 24/09/2012 al 13/02/2024	**** Omissis ****	<b>atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Masini Giuseppe Antonio	24/09/2012	69001	17286
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Verbania	09/10/2012	9886	7595		

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Andrea Galleri di Villa Carcina in data 6 ottobre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 febbraio 2024 allegate alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da pignoramento  
Iscritto a Verbania il 14/07/2009  
Reg. gen. 8471 - Reg. part. 1063  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 22.300,21  
Rogante: tribunale di milano  
Data: 26/01/2008  
N° repertorio: 61846
- **ipoteca legale** derivante da atto  
Iscritto a Verbania il 17/12/2014  
Reg. gen. 12335 - Reg. part. 1168  
Quota: 1/2  
Importo: € 142.485,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 71.242,94  
Rogante: equitalia nord spa  
Data: 16/12/2014  
N° repertorio: 107  
N° raccolta: 13814  
Note: annotazione n. 796/104 del 27/01/2022
- **ipoteca legale** derivante da atto  
Iscritto a Verbania il 17/12/2014  
Reg. gen. 12335 - Reg. part. 1168  
Quota: 1/2  
Importo: € 142.485,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 71.242,94  
Rogante: equitalia nord spa  
Data: 16/12/2014  
N° repertorio: 107  
N° raccolta: 13814  
Note: annotazione n.795/103 del 27/01/2022



### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a verbania il 14/09/2023  
Reg. gen. 11065 - Reg. part. 9083  
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 le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 €/cadauno per le annotazioni alle trascrizioni 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 Andrea Galleri di Villa Carcina in data 6 ottobre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 febbraio 2024 allegate alla presente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

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 gli insediamenti storici" e "aree per servizi di interesse generale" normate rispettivamente dagli articoli 31 e 41 delle NTA. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 13 novembre 2023 a firma dell'Assessore del Responsabile del Servizio del Comune di Mergozzo.

### **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 è emerso che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:  
- Nulla osta n. 87-1966.

### **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.

Considerate le caratteristiche costruttive del fabbricato e stimata l'epoca di costruzione (anteriore al 1942), si ritiene che lo stesso sia urbanisticamente conforme.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mergozzo (VB) - via Borretta n. 16  
Appartamento composto da: cantina al piano interrato, disimpegno, bagno e zona giorno al piano terra. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 181, Qualità ENTE URBANO, Graffato particella 182 - Fg. 9, Part. 182, Qualità ENTE URBANO, Graffato particella 181 al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 181, Sub. 7, Categoria A3, Graffato particella 182 sub 5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 40.260,00  
Calcolo del mero valore del bene n°1 computato sulla rendita catastale:  
- prima casa  $148,48 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 17.149,44 \text{ €}$   
- seconda casa  $148,48 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 18.708,48 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mergozzo (VB) - via Borretta n. 16	67,10 mq	600,00 €/mq	€ 40.260,00	100,00%	€ 40.260,00
Valore di stima:					€ 40.260,00

Valore di stima: € 40.260,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	260,00	€

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore finale di stima: € 40.000,00**

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 14/02/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it