

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2023 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.....	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 21/12/2023, 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 27/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Nebbiuno (NO) - via per Meina

DESCRIZIONE

Tettoia con sottostanti macchinari destinati a realizzazione di energia rinnovabile con relativa cabina elettrica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Nebbiuno (NO) - via per Meina

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)

Come risulta dal certificato ipotecario numero VB54774 del 5 dicembre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 marzo 2024 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: altro foglio di mappa, strada comunale, particella 989.
 Catasto Fabbricati: affaccio su particella 989.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia	1227,00 mq	1232,00 mq	1	1232,00 mq	0,00 m	terra
cabina elettrica	25,00 mq	31,00 mq	0,4	12,40 mq	0,00 m	terra
corte	3892,00 mq	3892,00 mq	0,1	389,20 mq	0,00 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				1633,60 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 18/03/1993 al 28/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 978 Categoria C7 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 27 mq Rendita € 28,51 Piano T
Dal 18/03/1993 al 28/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 978 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.05.70
Dal 02/08/2001 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 979 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 47,00 Piano T
Dal 02/08/2001 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 312 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.30 Reddito dominicale € 4,45 Reddito agrario € 5,40
Dal 24/03/2003 al 14/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 989 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.76.17
Dal 10/07/2007 al 24/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989 Categoria C2 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 47,00

		Piano T
Dal 14/03/2011 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 989 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.32.95
Dal 24/03/2011 al 16/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 11.962,00 Piano T
Dal 26/10/2011 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 11.858,00 Piano T-1
Dal 26/10/2011 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 104,00 Piano T
Dal 26/10/2011 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 22,00 Piano T
Dal 27/12/2013 al 28/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 22,00 Piano T
Dal 27/12/2013 al 12/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 989 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 01.32.95
Dal 27/12/2013 al 01/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 12.019,00 Piano T-1
Dal 27/12/2013 al 04/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 989, Sub. 5 Categoria D1 Rendita € 104,00 Piano T
Dal 27/12/2013 al 28/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 312 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.30 Reddito dominicale € 4,45 Reddito agrario € 5,40
Dal 28/02/2016 al 28/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1315, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 22,00 Piano T
Dal 12/05/2016 al 28/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1315 Qualità ENTE URBANO

		Superficie (ha are ca) 00.33.55
Dal 01/07/2016 al 28/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1315, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 3.208,00 Piano T
Dal 04/07/2016 al 28/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1315, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 104,00 Piano T
Dal 28/02/2019 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 312 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.30 Reddito dominicale € 4,45 Reddito agrario € 5,40
Dal 28/02/2019 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 978 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.05.70
Dal 28/02/2019 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1315 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.33.55
Dal 28/02/2019 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1315, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 3.208,00 Piano T
Dal 28/02/2019 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1315, Sub. 2 Categoria D1 Rendita € 22,00 Piano T
Dal 28/02/2019 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 978 Categoria C7 Cl.2, Cons. 23 Superficie catastale 27 mq Rendita € 28,51 Piano T
Dal 28/02/2019 al 20/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1315, Sub. 3 Categoria D1 Rendita € 104,00 Piano T
Dal 19/03/2024 al 29/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1315 Qualità ENTE URBANO
Dal 20/03/2024 al 29/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 5, Part. 1315, Sub. 4 Categoria D1 Rendita € 2.946,20 Piano T

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	5	1315	4		D1				2946,2 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	1315				ENTE URBANO		00,51.55 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.

È stata eseguita una variazione catastale per demolizione della tettoia insistente sulle ex particelle 312 e 978 e la conseguente fusione delle stesse nella particella 1315.

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, si segnala la presenza di un corpo accessorio non fissato a terra (vedasi foto n. 15) che non ha l'obbligo di accatastamento essendo non fisso al terreno e con superficie minore di 8 mq.

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 discreto stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27 febbraio 2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dagli spazi interni alla proprietà

TETTOIA

- finitura esterna: pannelli prefabbricati, ove presenti
- strutture portanti verticali: pilastri in acciaio
- manto di copertura: lamiera
- pavimentazione: battuto cemento
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

CORPO ACCESSORIO

- finitura esterna: intonaco
- murature perimetrali: cemento armato
- strutture portanti verticali: cemento armato
- manto di copertura: latero-cemento copertura piana
- serramenti esterni: metallo
- porte ingresso: metallo
- superfici interne: intonaco
- pavimentazioni interne: battuto di cemento
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore con presenza di macchinari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1989 al 28/02/2019	**** Omissis ****	atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caroselli Emanuele	02/03/1989	5967	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/03/1989	2624	2020
Dal 02/08/2001 al 27/12/2013	**** Omissis ****	atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cervia Maria	02/08/2001	18255	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	10/08/2001	9554	7049
Dal 27/12/2013 al 28/02/2019	**** Omissis ****	atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Spini Ursula	27/12/2013	11907	8275

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/01/2014	127	112
Dal 28/02/2019 al 29/03/2024	**** Omissis ****	atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zinni Germano	28/02/2019	103871	21464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/12/2019	13555	10767
Dal 28/02/2019 al 29/03/2024	**** Omissis ****	atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zinni Germano	28/02/2019	103871	21464
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/03/2019	2487	1978

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 dal certificato ipotecario numero VB54774 del 5 dicembre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 marzo 2024 allegate alla presente.

Si segnala la seguente servitù: trascrizione n. 2.685-2.062 del 13-3-2012 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 15/04/2011
Reg. gen. 4136 - Reg. part. 615
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 700.000,00

Rogante: Notaio Guarino Gennaro

Data: 05/04/2011

N° repertorio: 33103

N° raccolta: 16017

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 18/03/2023

Reg. gen. 11154 - Reg. part. 958

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.754,17

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 04/04/2023

N° repertorio: 68

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 29/11/2023

Reg. gen. 14366 - Reg. part. 11744

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 € 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 dal certificato ipotecario numero VB54774 del 5 dicembre 2023 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20 marzo 2024 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge il fabbricato, risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "Aree per la floricoltura specializzata" normate dall'articolo 31 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27 febbraio 2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Nebbiuno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

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

- Permesso di Costruire n. 10 del 12-5-2010;
- S.C.I.A. n. 1.504 del 14-3-2011;
- S.C.I.A. n. 2.821 del 9-5-2011;
- S.C.I.A. n. 4.439 del 21-7-2011;
- S.C.I.A. n. 7.145 del 1-12-2011;
- S.C.I.A. n. 8.727 del 2-12-2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, risultano le seguenti difformità:

- camera Biogas mai realizzata;
- servizio igienico mai realizzato;
- nuove cabine elettriche mai dichiarate (vedasi foto n. 15)
- diversa conformazione della copertura della cabina elettrica.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (qualora sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria e quanto altro prevede la normativa vigente.

Si stima un costo indicativo di circa 5.000,00 € (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.

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** - Tettoia ubicata a Nebbiuno (NO) - via per Meina
 Tettoia con sottostanti macchinari destinati a realizzazione di energia rinnovabile con relativa cabina elettrica.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 1315, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 1315, Sub. 4, Categoria D1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 571.760,00
 Calcolo del mero valore dell'unità immobiliare computato sulla rendita catastale:
 - tettoia con corpo accessorio categoria D/1 $2.946,20 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 185.610,60 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Tettoia Nebbiuno (NO) - via per Meina	1633,60 mq	350,00 €/mq	€ 571.760,00	100,00%	€ 571.760,00
				Valore di stima:	€ 571.760,00

Valore di stima: € 571.760,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	1760,00	€

Valore finale di stima: € 570.000,00

Come specificato dal certificato di vigenza rilasciato dalla C.C.I.A.A. in data 20 marzo 2024 non risulta iscritta nel registro delle imprese: alcuna dichiarazione di procedura concorsuale, alcuna procedura concorsuale in corso.

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 29/03/2024

ELENCO ALLEGATI:

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

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