

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	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 .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9

In data 24/01/2025, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Geremia Bonomelli n. 16 - 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 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Formazza (VB) - Frazione Fondovalle n. 29

## DESCRIZIONE



Fabbricato civile composto da:

- piano seminterrato, cantina
- piano terra, corte di pertinenza, wc, zona giorno;
- piano primo, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere.

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** - Fabbricato civile ubicato a Formazza (VB) - Frazione Fondovalle n. 29



## 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 Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 22 maggio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 aprile 2025 allegate alla presente.



Catasto Terreni: particelle 86, 87, 432, 363.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	57,00 mq	70,00 mq	0,3	21,00 mq	1,65 m	seminterrato
residenziale	54,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	terra
corte	559,00 mq	559,00 mq	0,05	27,95 mq	0,00 m	terra
balcone	15,00 mq	15,00 mq	0,5	7,50 mq	0,00 m	terra
residenziale	46,00 mq	58,00 mq	0,8	46,40 mq	0,00 m	primo
balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,3	1,80 mq	0,00 m	primo
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>172,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

La scala viene contata per il solo piano interrato.

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

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2004 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 63, Part. 364 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.06.30
Dal 11/10/2004 al 21/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 63, Part. 210 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 371,85 Piano S1-1-2

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	
	63	210			A2	U	6 vani	46 mq	371,85 €	S1-1-2		

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
63	364				ENTE URBANO		00.06.30 mq			

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, corrisponde allo stato dei luoghi, ad eccezione della tettoia esterna adibita a legnaia.

Si consiglia la rimozione prima della vendita al fine di regolarizzare la parte catastale.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo ad eccezione dei balconi che risultano pericolanti.

#### PARTI COMUNI

L'accesso al fabbricato avviene da fondi privati di cui il diritto di passaggio è acquisito.

#### 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 22 febbraio 2025 a firma del Tecnico Incaricato del Comune di Formazza.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica e dai fondi privati
- finitura esterna intero fabbricato: rivestito in pietra e legno
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio, pietra
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio, pietra
- orizzontamenti: latero-cemento e/o legno
- manto di copertura: pietra

##### UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con inferiate e/o scuri a persiana
- portone ingresso appartamento: legno
- porte interne: legno
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica o similari e moquette
- bagno piano terra: dotato di lavabo e water in ceramica con rubinetteria in acciaio
- bagni piano primo: dotati di lavabo, bidet, wc e doccia con rubinetteria in acciaio

- impianto termo-sanitario: camino, stufette elettriche al piano primo e boiler per acqua calda
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi schede catastali

I balconi risultano pericolanti e da mettere in sicurezza con il rifacimento completo (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato saltuariamente dalla debitrice.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 18/11/1999 al 24/09/2003	**** Omissis ****	dichiarazione successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			18/11/1999	67	639	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Verbania	20/11/2000	12971	9277		
Dal 24/09/2003 al 11/10/2004	**** Omissis ****	dichiarazione successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			23/03/2004	65	688	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Verbania	22/11/2004	15053	11078		
Dal 11/10/2004 al 21/04/2025	**** Omissis ****	atto di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Notaio Fabio Capaccioni	11/10/2004	58950	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Verbania	10/11/2004	14519	10706		

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 22 maggio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 aprile 2025 allegate alla presente.

Si fanno notare le accettazioni di eredità allegate alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 21/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Verbania il 30/04/2014  
Reg. gen. 4557 - Reg. part. 387  
Quota: 1/1  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: NOTAIO GATTI VANINA DANIELA  
Data: 29/04/2014  
N° repertorio: 934  
N° raccolta: 710

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 09/02/2015  
Reg. gen. 1349 - Reg. part. 1097  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 17/02/2020  
Reg. gen. 1481 - Reg. part. 1143  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 06/05/2024  
Reg. gen. 4999 - Reg. part. 4286  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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 dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 22 maggio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 21 aprile 2025 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 residenziali esistenti e di completamento" normate dall'articolo 30 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 22 febbraio 2025 a firma del Tecnico Incaricato del Comune di Formazza.

## **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 risulta agibile.

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

- Licenza di costruzione n. 5/76 del 3-2-1976.

### **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 segnalano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni su tutti i piani (seminterrato, terra e primo);
- non realizzazione di autorimessa al piano interrato;
- altezza ridotta al piano seminterrato (1,65 m contro i 2,40 m in progetto);
- diversa conformazione delle aperture esterni su tutti i piani;
- diversa conformazione delle aree esterne,
- tettoia esterna mai denunciata.

Dovrà essere presentata un progetto di sanatoria (se possibile) per regolarizzare le difformità sopra descritte, si stima il costo indicativo di 12.000,00€ per spese tecniche e sanzioni (onere considerato in sede di stima).

Ai fini della richiesta di agibilità bisognerebbe fare una manutenzione straordinaria degli impianti con rilascio dei certificati di rispondenza.

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** - Fabbricato civile ubicato a Formazza (VB) - Frazione Fondovalle n. 29  
 Fabbricato civile composto da: - piano seminterrato, cantina - piano terra, corte di pertinenza, wc, zona giorno; - piano primo, disimpegno, n. 2 bagni, n. 3 camere.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 210, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 364, Qualità ENTE URBANO  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 207.180,00  
 Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:  
 - prima casa  $371,85 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 42.948,68 \text{ €}$   
 - seconda casa  $371,85 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 46.853,10 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Formazza (VB) - Frazione Fondovalle n. 29	172,65 mq	1.200,00 €/mq	€ 207.180,00	100,00%	€ 207.180,00
				Valore di stima:	€ 207.180,00

Valore di stima: € 207.180,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti e deprezzamenti	22180,00	€

**Valore finale di stima: € 185.000,00**



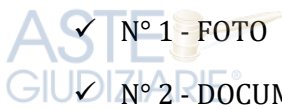
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Domodossola, li 24/04/2025



  
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

