
TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare
35/2024 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	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13

In data 30/07/2024, 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 31/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Maggiore (VB) - via Benefattori n. 51

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (costituito in condominio), composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno, balcone al piano terzo, oltre a soppalco con relativo bagno.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria Maggiore (VB) - via Benefattori n. 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 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)

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 3 luglio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 dicembre 2024 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni (intero fabbricato censito alla particella rustica 31 del foglio 40, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): particelle 32, 33, 34, 35, 206, 29, strada.

Catasto Fabbricati piano terzo - appartamento: vano scala e disimpegno comune (subalterno 12), altre unità immobiliari (subalterni 20 e 18), affaccio su strada - intercapedine - distacco con altri fabbricati.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento compresi arredi fissi	68,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	0,00 m	terzo
balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,33	0,99 mq	0,00 m	terzo
soppalco e bagno compresi arredi fissi	23,00 mq	25,00 mq	0,75	18,75 mq	0,00 m	soppalco (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				95,74 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 e della scala interna.

Altezze interne vedasi scheda catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1971 al 02/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 40, Part. 31 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/12/2003 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 31, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano 2-3
Dal 22/12/2003 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 31, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano 1-2-3
Dal 22/12/2003 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 31, Sub. 9 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano 1
Dal 18/05/2006 al 14/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 31, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 225,95 Piano 3
Dal 14/06/2007 al 20/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 31, Sub. 21 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 225,95 Piano 3

Dal 20/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 31, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 355,06 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 02/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 31, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 355,06 Piano 3

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
	40	31	22		A3	2	5,5	76 mq	355,06 €	3	

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	
40	31				ENTE URBANO		00.02.50 mq	0,00 €	0,00 €		

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'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato plurifamiliare (costituito in condominio)

di cui è parte.

Si evidenzia in particolare la consistenza del bene comune non censibile, di cui al subalterno 12, costituito da vano scala e disimpegni.

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 vincoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 2 settembre 2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Santa Maria Maggiore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio sulla particella rustica 33 (ente urbano privo di intestazione e non censito a Catasto Fabbricati)
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato con porzioni al rustico
- murature perimetrali: pietra e laterizio
- strutture portanti verticali: pietra, laterizio e cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- copertura: a falde con struttura portante in legno
- ascensore: non presente

UNITA' IMMOBILIARE

- accesso: dal vano scala e disimpegno comune
- soppalco e scala interna: legno
- arredi fissi: legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con doppio vetro, aperture a tetto tipo "velux"
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: legno
- bagni: dotati di lavabo, water, bidet, doccia e vasca con rubinetteria in acciaio
- impianto termico: radiatori con caldaia autonoma alimentata a metano (posta nel disimpegno comune)
- impianto idrico: autonomo allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale (si evidenzia la presenza di arredi fissi)

Si consiglia un intervento di verifica per tutti 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 occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2015

- Durata contratto: dal 1/3/2015 al 28/2/2019 (con rinnovo tacito)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Contratto di locazione stipulato il 1 marzo 2015 e registrato in data il 31 marzo 2015, n. 1.370 serie 3T

In merito si evidenzia in sintesi che:

- *“la durata della locazione è convenuta ed accettata in anni quattro e più precisamente dal 1/3/2015 al 28/2/2019. Qualora sei mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s’intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni.”*
- *“le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 100 % delle variazioni, accertate dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.”*

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2003 al 14/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	22/12/2003	260.224	7.868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	10/01/2004	259	187
Dal 22/12/2003 al 14/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	22/12/2003	260.224	7.868
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	10/01/2004	260	188
Dal 14/06/2007 al 23/12/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	14/06/2007	279.655	11.046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/06/2007	9.546	6.103

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 Giulia Barbagallo di Palermo in data 3 luglio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 dicembre 2024 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 10/01/2004

Reg. gen. 261 - Reg. part. 57

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 22/12/2003

N° repertorio: 260.225

N° raccolta: 7.869

Note: Ipoteca rinnovata con nota di iscrizione del 28 novembre 2023 n.ri 14.298/1.275.

Nel merito si segnalano: - annotazione del 27/4/2005 n.ri 6.001/1.196 erogazione parziale - annotazione del 1/9/2005 n.ri 13.111/2.724 erogazione parziale - annotazione del 18/1/2006 n.ri 812/119 erogazione parziale - annotazione del 20/3/2006 n.ri 4.537/991 erogazione parziale - annotazione del 10/2/2007 n.ri 2.190/426 erogazione saldo - annotazione del 10/2/2007 n.ri 2.191/427 restrizioen beni - annotazione del 10/2/2007 n.ri 2.192/428 frazionamento in quota - anotazione del 20/2/2007 n.ri 2.633/534 restrizione beni - annotazione del 20/2/2007 n.ri 2.641/542 restrizione beni - comunicazione del 29/10/2012 n. 991 cancellazione parziale - comunicazione del 29/10/2012 n. 992 cancellazione parziale

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 07/08/2007

Reg. gen. 12.061 - Reg. part. 2.187

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 26/07/2007

N° repertorio: 279.844

N° raccolta: 11.177

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Verbania il 16/12/2011

Reg. gen. 13.920 - Reg. part. 1.955

Quota: 1/1

Importo: € 3.539,25

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.500,00

Rogante: Tribunale di Domodossola

Data: 03/01/2011

N° repertorio: 86

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 28/11/2023

Reg. gen. 14.298 - Reg. part. 1.275

Quota: 1/1

Importo: € 212.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 106.000,00

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 22/12/2003

N° repertorio: 260.225

Note: Rinnovazione ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 10 gennaio 2004 ai n.ri 261/57

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 05/07/2013

Reg. gen. 6.637 - Reg. part. 4.768

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 21/06/2024

Reg. gen. 6.992 - Reg. part. 5.911

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 3 luglio 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 23 dicembre 2024 allegate alla presente.

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 annotamenti alle iscrizioni ed alle trascrizioni. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa

50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 €/cadauno per le annotazioni alle trascrizioni dei pignoramenti. Inoltre si stimano in circa 500,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Si evidenzia che nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 3 luglio 2024 è citata erroneamente la trascrizione del 10 luglio 2008 n.ri 8.890-6.343 quale formalità pregiudizievole; nello specifico oltre a trattare altro immobile non oggetto di procedura, l'esecutato risulta quale soggetto a favore.

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 "nuclei storici". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 2 settembre 2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Santa Maria Maggiore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 2 settembre 2024 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Santa Maria Maggiore.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato/ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Permesso di Costruire (P.D.C.) n. 25/03 del 24 novembre 2003
- Permesso di Costruire (P.D.C.) n. 2/04 del 29 gennaio 2004 - voltura del P.D.C. 25/03
- Permesso di Costruire (P.D.C.) n. 12/04 del 15 aprile 2005 - recupero sottotetti
- Permesso di Costruire (P.D.C.) n. 13/04 del 7 febbraio 2005 - variante
- Permesso di Costruire (P.D.C.) n. 22/05 del 11 maggio 2005 - variante (vedi 42/2005)
- Permesso di Costruire (P.D.C.) n. 42/05 del 20 ottobre 2005 - sanatoria
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 20 luglio 2006 con protocollo n. 3.224 - variante
- Richiesta di agibilità depositata il 14 settembre 2006 con protocollo n. 3.834
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 22 dicembre 2006 con protocollo n. 5.136 - sanatoria
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 22 dicembre 2006 con protocollo n. 5.137
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 27 ottobre 2008 con protocollo n. 3.658 - formazione balcone

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
 - Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
 - 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 evidenziano le seguenti principali difformità:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.
- modifiche alla distribuzione interna ed al dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne
- formazione di soppalco con relativo bagno (con conseguente riduzione delle altezze interne della parte ad esso sottostante sino a 225 cm)

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (ove sanabili in quanto occorrerà rispettare/verificare il rispetto dei requisiti igienico sanitari quali altezze interne, rapporti aeroilluminanti e superfici minime), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria con certificazione dello stato legittimo oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 25.000,00 € (onere/deprezzamento considerato in sede di stima).

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle nuove certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per depositare nuova segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito delle informazioni reperite dall'Amministratore condominiale, Studio Glionna, in Domodossola via Marconi n. 4, si relaziona quanto segue:

- Condominio denominato "BENEFATTORI"
- vi sono vincoli d'uso condominiali ovvero vedasi quanto riportato nel regolamento condominiale allegato
- non vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte, fatta eccezione del recupero crediti nei confronti dell'esecutato
- risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite per un totale di 1.400,00 € oltre I.V.A. (da ripartire per quote millesimali) come da verbale dell'11 maggio 2024 allegato
- quote millesimali di proprietà: 112,22/1000
- morosità spese condominiali al 1°/12/2024: 1.626,73 €
- importo medio annuo delle spese condominiali: 900,00 €
- totale spese per l'anno in corso e precedente: 1.026,12 € nel 2023 e 852,88 preventivo 2024

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 Santa Maria Maggiore (VB) - via Benefattori n. 51

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (costituito in condominio), composto da ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno, balcone al piano terzo, oltre a soppalco con relativo bagno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 40, Part. 31, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 31, Sub. 22, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 172.332,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- prima casa $355,06 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 41.009,43 \text{ €}$

- seconda casa $355,06 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 44.737,56 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria Maggiore (VB) - via Benefattori n. 51	95,74 mq	1.800,00 €/mq	€ 172.332,00	100,00%	€ 172.332,00
Valore di stima:					€ 172.332,00

Valore di stima: € 172.332,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	2.332,00	€

Valore finale di stima: € 170.000,00

Si evidenzia che nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 3 luglio 2024 è citata erroneamente la trascrizione del 10 luglio 2008 n.ri 8.890-6.343 quale formalità pregiudizievole; nello specifico oltre a trattare altro immobile non oggetto di procedura, l'esecutato risulta quale soggetto a favore.

Si evidenzia inoltre che, dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura, la società esecutata risulta con sede in Montecarlo; pertanto non è stato possibile richiedere visura camerale e certificato di vigenza alla C.C.I.A.A..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex articolo 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 30/12/2024

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 - CONDOMINIO
- ✓ N° 5 - A.P.E. - C.D.U.
- ✓ N° 6 - DATI CATASTO
- ✓ N° 7b - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 8 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 9b - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 10 - FORMALITA' DA CANCELLARE