



TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tacchini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro
**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria dati catastali	5
Dati catastali	5
Precisazioni	6
Patti	7
Condizioni	7
Parti comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli ed oneri condominiali	13
Stima lotto unico	15
Riserve e particolarità da segnalare	16

INCARICO

Con decreto di nomina notificato il 14/11/2024, il sottoscritto Ing. Tacchini Andrea, con studio in Piazza Aldo Moro 5, 28921 Verbania-Intra (VB), peo: tacchiniandrea@tacchinisrl06.191.it, pec: andrea.tacchini2@ingpec.eu, tel. 0323.407461, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare ad uso abitazione sita al primo piano di complesso condominiale, ubicato in Omegna (VB), Via Alle Cave, n. 10.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è definito da un appartamento ad uso abitazione (P1), inserito in edificio condominiale, denominato "Condominio Belvedere", sito nel Comune di Omegna (VB), Via Alle Cave, n. 10, e precisamene:

- piano primo caratterizzato da ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e n. 2 balconi.

Il tutto catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella 272, Subalterno 7.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, è agibile ed è termoautonoma.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato nel 1960.

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione nel 2002, e successivamente nel 2007 e nel 2021.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso pedonale da Via Alle Cave, previo passaggio su corte comune.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare ad uso abitazione sita al primo piano di complesso condominiale, ubicato in Omegna (VB), Via Alle Cave, n. 10.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati gli atti del procedimento, al momento del pignoramento, si relaziona quanto segue.

- Documenti catastali: non presenti;
- Titoli: non presenti;
- Documenti urbanistici e CDU: non presenti;
- APE: non presente;
- Esecutato: non presente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****

CONFINI

L'immobile di cui al Sub. 7 confina (in contomo, partendo da nord in senso orario):

- a nord vano scala comune;
- ad est prospetto su corte comune;
- a sud prospetto su corte comune;
- ad ovest prospetto su corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P1	89,33 m ²	110,33 m ²	1,00	110,33 m ²	3,06 m	1
Balcone	17,60 m ²	18,19 m ²	0,25	4,55 m ²	-	1
Totale superficie convenzionale:				114,88 m²		
Incidenze condominiali:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,88 m²		

Il bene non si giudica comodamente e convenientemente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 26/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 273, Sub. 7
Dal 26/05/1999 al 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 273, Sub. 7
Dal 31/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 272, Sub. 7

Gli attuali titolari catastali al C.F. corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	272	7		A/3	1	6 vani	Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte: 109 m ²	€ 309,87	1	

pag. 5

TACCHINI S.r.l. - Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 - 28921 VERBANIA - TEL. +39 0323 407461

pec: tacchiniandrea@tacchini.sr106191.it - pec: andreatacchini2@ingpec.su

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Art. 17 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Gr affato	
3	272				Ente Urbano		00 05 00				
3	259				Cortile		00 29 20				
3	271				Fu d accert		00 06 40				
3	292				Ente Urbano		00 02 10				
3	293				Fu d accert		00 02 10				

I dati del Catasto Terreni (CT), si riferiscono all'intero complesso condominiale

Corrispondenza catastale

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, verificato lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato di fatto al 06/02/2025, si è riscontrata la sostanziale corrispondenza con le planimetrie catastali (Terreni e Fabbricati), fatta eccezione per l'altezza interna dei locali, accertata in circa 3,06 m, anziché di 2,85.

La difformità catastale in merito all'altezza interna, viene giudicata "non rilevante" in quanto non è tale da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Al momento del pignoramento la documentazione è risultata incompleta.

Si rendono le seguenti precisazioni.

- Documenti catastali: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali (cfr. All. 2, estratto mappa, tipi planimetrici e visure).
- Titoli: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso il l'Archivio Notarile Distrettuale di Novara (cfr. All. 4).

pag 6

- Documenti urbanistici e CDU: non presenti al momento del pignoramento, sono stati recuperati nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Omegna (cfr. All. 3 e 5).
- APE: non presente al momento del pignoramento, è stato recuperato dal debitore esecutato (cfr. All. 5).
- Esecutato: non presente al momento del pignoramento, l'estratto di matrimonio è stato recuperato nell'ambito dell'incarico assegnato presso il Comune di Omegna (cfr. All. 6).

PATTI

L'immobile di cui al Bene N° 1, risulta alla data del 06/02/2025 libero.

Non risultano contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

Non risultano altre condizioni che già non siano state rese nei patti, che possano evidenziare questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in edificio condominiale, denominato "Condominio Belvedere".

In seguito alla richiesta inoltrata all'Amministratore pro tempore del Complesso Condominiale Belvedere, **** Omissis ****, si segnala quanto segue (si riporta esattamente quanto comunicato con lettera del 06/02/2025):

- il complesso condominiale (composto da 3 palazzine staccate) non ha adottato alcuna tabella millesimale, e le 20 unità che lo compongono avevano deliberato di ripartire in parti uguali le spese generali (es. amministrazione, assicurazione, adempimenti fiscali, gestione conto corrente bancario): idealmente potremmo attribuire ad ogni unità 50/millesimi (1000 mill / 20 unità). Invece le spese esclusivamente attinenti alla palazzina dove è ubicato l'appartamento in questione (es. energia elettrica, spese giardino, spese per manutenzioni, estintori), vengono suddivise in parti uguali tra gli 8 appartamenti facenti parte della palazzina: idealmente potremmo attribuire ad ogni unità della palazzina con i civici 6/8/10/12 una quota pari a 125/millesimi. Ovviamente nel caso di spese attinenti alla scala al civico 10 si suddivide la spesa tra i due proprietari delle unità che vi hanno accesso, e pure le spese per riparazioni dei tetti (che sono strutturalmente divisi) sono a carico delle 2 unità sottostanti (nel caso di specie, le manutenzioni del tetto sono a carico dell'appartamento al piano terra di **** Omissis **** e dell'appartamento al piano 1 di **** Omissis ****).

Si segnala la presenza di una soffitta di usi comuni, che è accessibile dall'appartamento oggetto di pignoramento, tramite scala retrattile posta nel disimpegno.

È altresì presente una cantina di usi comuni (spazio assegnato all'appartamento oggetto di pignoramento pari a circa 5,00 m²).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti effettuati non risulta che l'immobile sia gravato da "usi civici"; né risultano altresì atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, cfr. All. 5) rilasciato dal Comune di Omegna in data 29/11/2024, certificato 2024/79, risulta che i terreni di cui al Fg. 3 mappali 272 e 259 (C.T.) ricadono:

- Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 21 delle NTA;
- Zonizzazione acustica: classe II - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale;
- Vincoli di natura idrogeologica: classe IIIb2;
- Vincoli di altra natura:
 - Foglio 3 mappali 259-272 ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 21/9/1984 e D. Lgs. 42/04 art. 142;
 - Foglio 3 mappali 259-272 ricadono in Vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267 del 30/12/1923;
 - Foglio 3 mappale 259 (in parte) ricade in vincolo RIR – area di esclusione;
 - Foglio 3 mappali 259 (in parte) - 272 ricadono in vincolo RIR - area di osservazione.

Quanto alle servitù, si richiama la presenza di una soffitta di usi comuni, che è unicamente accessibile dall'appartamento oggetto di pignoramento, tramite scala retrattile posta nel disimpegno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Particella 272, Subalterno 7 (unità immobiliare ad uso abitazione)

Caratterizzato da appartamento finito ed agibile, giudicato in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- struttura caratterizzata da muratura portante in laterizio;
- solai con struttura in latero-cemento;
- chiusure perimetrali intonacate e tinteggiate;
- balconi pavimentati in piastrelle, protetti da parapetti in ferro di semplice fattura;
- divisori interni in laterizio, intonacati e tinteggiati;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti in parte in legno, in parte in pvc, con doppio vetro, attrezzati con avvolgibili in pvc (si segnala che alcuni avvolgibili necessitano di regolazione);
- portoncino d'ingresso blindato;
- porte interne in legno tamburato;

pag. 8

TACCHINI S.r.l. - Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 - 28921 VERBANIA - TEL. +39 0323 407461

pec: tacchiniandrea@tacchini.sr106191.it - pec: andreatacchini2@ingpec.eu

PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE. È VIETATA OGNI

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Art. 13 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- pavimenti in piastrelle di ceramica, compresi i rivestimenti del bagno;
- bagno completo di accessori (lavabo, wc, bidet, vasca con doccia);
- impianto elettrico autonomo di tipo civile;
- presenza di citofono;
- impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in parte in ghisa, in parte in alluminio, alimentato da caldaia funzionante a gas metano; presenza di termoconvettore elettrico nel disimpegno (si segnala che la caldaia è vecchia, non più a norma, e risulta necessaria una sua sostituzione);
- presenza di predisposizioni per stufa a pellet nel soggiorno;
- impianto idrico autonomo.

Parti comuni condominiali

Quanto alle parti comuni condominiali, le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- area esterna in parte recintata, in parte sistemata a verde, in parte adibita a posti auto, e pavimentata in massello autobloccante;
- piano cantinato ad uso deposito, con pavimento in battuto di cls, pareti e soffitti intonacati, portone in legno, presenza di minimale impianto elettrico;
- soffitta allo stato rustico, accessibile dall'appartamento oggetto di pignoramento, tramite scala retrattile posta nel disimpegno; copertura con struttura lignea e finitura in tegole di laterizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 06/02/2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (cfr. All. 4).

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 26/05/1999	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Nadia Gatto	26/05/1999	11757	2726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	28/0/1999	5884	4196
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Verbania	28/05/1999	998			

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 31/07/2007	**** Omissis ****	Nota di trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Domenico Polito	31/07/20074	192166	26028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	03/08/2007	11785	7505
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Borgomanero	31/07/2007	3005			

pag. 10

TACCHINI S.r.l. - Servizi di ingegneria civile

PIAZZA ALDO MORO, 5 - 28921 VERBANIA - TEL. +39 0323 407461

pec: tacchiniandrea@tacchinisrl06191.it - pec: andrea.tacchini2@ingec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Art. 17 Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento alla storia del dominio ventennale relativa alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sull'immobile, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si può attestare che, a carico della proprietà in oggetto, risultano le seguenti formalità (l'ispezione ha riguardato tutte le formalità a carico sia degli Intestati che dei più antichi danti causa – vedi All.4).

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/08/2007 ai nn. 11786/2137, notaio Polito Domenico repertorio 192167/26029 del 31/07/2007, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.
La suddetta ipoteca risulta annotata, a margine, di “Surrogazione Art. 120 quater del D. Lgs. 385/1993” in data 31/10/2019 ai nn. 11742/1124 a favore di **** Omissis ****, in virtù di atto notarile pubblico per notaio Pala Fabio del 18/07/2019, rep.60947/13584.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/07/2019 ai nn. 7909/874, notaio Pala Fabio repertorio 60948/13585 del 18/07/2019, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VERBANIA – Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/04/2023 ai nn. 4537/381, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Verbania repertorio 293 del 13/12/2022, a favore del **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di VERBANIA – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/10/2024 ai nn. 10928/9038, atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verbania – UNEP n. di repertorio 1182 del 09/09/2024, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) al Comune di Omegna, Ufficio Urbanistica, e rilasciato in data 29/11/2024, certificato 2024/79 – cfr. All. 5.

Dallo stesso si evince che l'immobile è sottoposto alle seguenti disposizioni generali:

- Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.) - art. 21 delle NTA;
- Zonizzazione acustica: classe II - Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale;
- Vincoli di natura idrogeologica: classe IIIb2;
- Vincoli di altra natura:
 - Foglio 3 mappali 259-272 ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 21/9/1984 e D. Lgs. 42/04 art. 142;
 - Foglio 3 mappali 259-272 ricadono in Vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267 del 30/12/1923;
 - Foglio 3 mappale 259 (in parte) ricade in vincolo RIR – area di esclusione;
 - Foglio 3 mappali 259 (in parte) - 272 ricadono in vincolo RIR - area di osservazione.

Dagli accertamenti condotti non risulta che gli strumenti urbanistici vigenti abbiano subito modifiche incidenti sulla destinazione e capacità edificatoria dell'immobile, né che siano in essere adozioni preliminari di piani regolatori non ancora approvati e/o comunque l'inizio di procedure amministrative di modifica degli strumenti urbanistici che interessino le caratteristiche su menzionate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Epoca di realizzazione dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati si evince che l'edificio risulti essere stato realizzato con inizio lavori in data 18/06/1958, ed ultimato in data 28/07/1960, e che sia stato successivamente ristrutturato nel 2002, poi nel 2007, e da ultimo nel 2021.

Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. All. 3)

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, è legittimato dai seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza di Costruzione n. 563 del 09/12/1957, per lavori di costruzione di n. 20 alloggi, rilasciata a **** Omissis ****;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 20788/2009 del 14/10/2009, per intervento di formazione parcheggi e sistemazione area esterna, depositata dall'amministratore pro tempore **** Omissis ****, a nome e per conto del Condominio Belvedere;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA prot. n. 23957/2010 del 24/12/2010, per variante in corso d'opera alla DIA prot. 20788 del 14/10/2009 per formazione parcheggi e sistemazione area esterna, depositata dall'amministratore pro tempore **** Omissis ****, a nome e per conto del Condominio Belvedere;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA prot. n. 15405/2014 del 13/08/2014, per completamento lavori DIA prot. 20788 del 14/10/2009 e SCIA prot. 23957 del 24/12/2010 per

pag. 12

formazione parcheggi e sistemazione area esterna, depositata dall'amministratore pro tempore **** Omissis ****, a nome e per conto del Condominio Belvedere.

Per l'unità immobiliare in oggetto sono stati inoltre presentati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. n. D99/51 prot. n. 12775 del 15/06/1999, per intervento di ristrutturazione interna di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, depositata da **** Omissis ****,
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA in sanatoria, n. pratica CILA SAN 2021/187, n. prot. 11017/2021 del 21/04/2021, per mancata presentazione inizio lavori asseverata per modifiche tavolati interni in unità immobiliare di civile abitazione, intestata a **** Omissis ****.

Confrontato quindi lo stato dei luoghi al 06/02/2025 con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la sostanziale regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto, fatta eccezione per l'altezza interna dei locali, accertata di circa 3,06 m, anziché di 2,85 m.

La difformità accertata sull'altezza interna dei locali non rientra nelle tolleranze costruttive di legge; resta tuttavia una difformità comunque sanabile attraverso la presentazione di apposita istanza edilizia, il cui costo si stima in complessivi € 2.500,00 (pratica + sanzioni).

Conformità degli impianti

Agli atti dell'Amministrazione Comunale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, né è stato possibile reperirle durante i sopralluoghi presso l'immobile.

L'impiantistica presente dell'unità immobiliare viene giudicata in discreto stato di manutenzione; unica segnalazione d'interesse riguarda la caldaia, che è vecchia, non più a norma, e da sostituire.

Agibilità dell'immobile

Agli atti dell'Amministrazione Comunale è stata rinvenuta la "Richiesta del certificato di abitabilità" presentata dal "**** Omissis ****", in data 24/01/1961, ed il relativo "Certificato di abitabilità" rilasciato in data 18/04/1961, prot. 1843 (cfr. All. 3).

Certificazione energetica

Nell'ambito dell'incarico assegnato è stato prodotto l'Attesto di Prestazione Energetica (APE).

Si richiama l'APE con codice identificativo 2025 307086 0144 del 27/02/2025, valido fino al 27/02/2035, e riferito alla Particella 272, Sub. 7, che classifica l'abitazione in Classe Energetica E (E_{pgl,nren} = 174,82 kWh/m²anno) – cfr. All. 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali è pari a € 500,00 (unità immobiliare in oggetto).

Totale spese preventivate per l'esercizio 2024 sono, per l'intero complesso condominiale € 14.462,00, di cui € 1.690,00 di competenza della palazzina con i civici 6/8/10/12.

Importo spese straordinarie già deliberate per la palazzina in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia: € 0,00.

In seguito alla richiesta inoltrata all'Amministratore pro tempore del Complesso Condominiale Belvedere, **** Omissis ****, si segnala quanto segue (si riporta esattamente quanto comunicato con lettera del 06/02/2025):

- il complesso condominiale (composto da 3 palazzine staccate) non ha adottato alcuna tabella millesimale, e le 20 unità che lo compongono avevano deliberato di ripartire in parti uguali le spese generali (es. amministrazione, assicurazione, adempimenti fiscali, gestione conto corrente bancario): idealmente potremmo attribuire ad ogni unità 50/millesimi (1000 mill / 20 unità). Invece le spese esclusivamente attinenti alla palazzina dove è ubicato l'appartamento in questione (es. energia elettrica, spese giardino, spese per manutenzioni, estintori), vengono suddivise in parti uguali tra gli 8 appartamenti facenti parte della palazzina: idealmente potremmo attribuire ad ogni unità della palazzina con i civici 6/8/10/12 una quota pari a 125/millesimi. Ovviamente nel caso di spese attinenti alla scala al civico 10 si suddivide la spesa tra i due proprietari delle unità che vi hanno accesso, e pure le spese per riparazioni dei tetti (che sono strutturalmente divisi) sono a carico delle 2 unità sottostanti (nel caso di specie, le manutenzioni del tetto sono a carico dell'appartamento al piano terra di **** Omissis **** e dell'appartamento al piano 1 di **** Omissis ****);
- il Condominio ha deliberato interventi straordinari per le altre palazzine, mentre per la palazzina che interessa i Signori [REDACTED] da anni è in discussione la realizzazione di una griglia di raccolta dell'acqua con relativa tubazione per lo smaltimento e la sistemazione di un marciapiede per favorire il deflusso dell'acqua piovana, avendo riscontrato problemi di umidità da risalita a danno dell'appartamento dei Signori [REDACTED] ma non sono stati approvati ancora i lavori;
- quanto all'appartamento oggetto di pignoramento, sono presenti morosità nel pagamento degli oneri condominiali negli ultimi due anni, per un importo di € 1.010,13, al netto delle somme arretrate dagli esercizi precedenti e delle spese legali addebitate per il recupero dei crediti, varie registrazioni di sentenze e per l'iscrizione dell'ipoteca, tenuto conto delle quali si arriverebbe ad un totale di morosità pari a € 7.571,99;
- attualmente non sono previste spese straordinarie sull'immobile;
- il Condominio non ha cause in corso;
- non esistono vincoli (di uso, ecc.) di natura condominiale.

Si segnala la presenza di una soffitta di usi comuni, che è accessibile dall'appartamento oggetto di pignoramento, tramite scala retrattile posta nel disimpegno.

È altresì presente una cantina di usi comuni (spazio assegnato all'appartamento oggetto di pignoramento pari a circa 5,00 m²).

STIMA LOTTO UNICO

Ai fini della valutazione dell'immobile nel suo stato di fatto come sopra descritto, a seguito di sopralluogo e rilievo, e dopo aver esaminato la documentazione raccolta e pervenuta, si è ritenuto di procedere alla valutazione immobiliare complessiva della proprietà oggetto di stima, con un metodo comparativo.

Considerando le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile, si stima per la proprietà immobiliare costituita da appartamento con enti e spazi comuni condominiali, un valore complessivo pari ad € 120.000,00 (100% della proprietà), a cui corrisponde un valore unitario di 1.044,57 €/m².

La stima espressa si ritiene congrua con i dati storici di cui si dispone, valutati gli immobili comparabili nello stesso segmento di mercato, e tenuto delle criticità edilizie come prima evidenziate

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare ad uso abitazione sita al primo piano di complesso condominiale, ubicato in Omegna (VB), Via Alle Cave, n. 10.

L'immobile oggetto di perizia è definito da un appartamento ad uso abitazione (P1), inserito in edificio condominiale, denominato "Condominio Belvedere", sito nel Comune di Omegna (VB), Via Alle Cave, n. 10, e precisamene:

- piano primo caratterizzato da ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e n. 2 balconi.

Il tutto catastalmente identificato a parte del Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella 272, Subalterno 7.

L'unità immobiliare si presente in discreto stato di conservazione, è agibile ed è termoautonoma.

Completa la proprietà la quota di enti e spazi comuni condominiali.

Il fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di perizia è stato realizzato nel 1960.

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione nel 2002, e successivamente nel 2007 e 2021.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso pedonale da Via Alle Cave, previo passaggio su corte comune.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare ad uso residenziale, è identificato al Catasto Terreni a parte del Fg. 3, Mapp. 272, 259, 271, 292 e 293.

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati a parte del Fg. 3, Part. 272, Sub. 7, Categoria A/3, Cl. 1, Consistenza 6 vani, Sup. Cat. 114 m², Rendita € 309,87.

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

Valore di stima del bene: € 120.000,00.

Identificativo corpo Bene N° 1	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Unità immobiliare ad uso abitazione sita al primo piano di complesso condominiale, ubicato in Omegna (VB), Via Alle Cave, n. 10.	114,88 m ²	1.044,57 €/m ²	€ 120.000,00	100%	€ 120.000,00
Totale lotto:					€ 120.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



- nulla da segnalare in aggiunta a quanto già relazionato



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

Verbania, li 28/02/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tacchini Andrea
(f.to digitalmente)



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Foto
- ✓ Allegato 2 – Documenti catastali
- ✓ Allegato 3 – Documenti urbanistici
- ✓ Allegato 4 – Titoli
- ✓ Allegato 5 – CDU + APE
- ✓ Allegato 6 – Esecutato
- ✓ Allegato 7 – Dati catasto
- ✓ Allegato 8 – Perizia epurata
- ✓ Allegato 9 – Bando di vendita
- ✓ Allegato 10 – Pubblicità commerciale

