

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.
promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

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.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

In data 17/02/2025, 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 18/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Panetteria ubicata a Domodossola (VB) - via Cavallotti Felice n. 46-48

DESCRIZIONE

Locale commerciale adibito a panetteria, composto da: locale di vendita, laboratorio e vari magazzini.

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** - Panetteria ubicata a Domodossola (VB) - via Cavallotti Felice n. 46-48

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 dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 12 febbraio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 maggio 2025 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: strada, particelle 249, 285, 158.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio e accessori	258,00 mq	297,00 mq	1	297,00 mq	0,00 m	terra
corte	135,00 mq	135,00 mq	0,1	13,50 mq	0,00 m	terra
Superficie convenzionale complessiva:				310,50 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 10/09/1971 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 160 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.60
Dal 24/05/1999 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 285 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.40
Dal 22/07/1999 al 12/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 40, Sub. 20 Categoria C2 Cl.6, Cons. 266 Rendita € 2.220,76 Graffato particella 285
Dal 12/04/2000 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 40, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 2.375,70 Graffato particella 285
Dal 16/12/2008 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 40, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 2.375,70 Piano terra Graffato particella 285
Dal 30/12/2011 al 10/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 40, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 2.375,70 Piano terra Graffato particella 285
Dal 10/12/2014 al 09/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 40, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 2.375,70 Piano terra Graffato particella 285
Dal 09/04/2019 al 11/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 160, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 2.375,70

		Graffato particella 285
Dal 11/04/2019 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 160, Sub. 32 Categoria D8 Rendita € 2.375,70 Piano terra Graffato particella 285

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
	32	160	32		D8				2375,7 €	terra	particella 285

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
32	285				ENTE URBANO		00.02.40 mq				
32	160				ENTE URBANO		00.04.60 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'unità immobiliare si presenta in stato pessimo stato manutentivo.

Sono stati rilevati sul posto due grandi forni e due celle frigorifere, oltre al mobilio del locale vendite, che dovranno essere smaltiti. Visto l'elevato onere di smaltimento nella stima verrà considerato un deprezzamento.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge l'immobile di cui l'unità è parte non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico; il tutto come meglio specificato nell'Attestazione Urbanistica rilasciata in data 28/03/2025 a firma del Dirigente del Comune di Domodossola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso fabbricato: dalla via pubblica
- finitura esterna intero fabbricato: tinteggiato
- murature perimetrali: tamponamenti in blocchi di laterizio, pietra
- strutture portanti verticali: cemento armato, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: orditura in legno con tegole in laterizio

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: pvc doppio vetro
- portone ingresso: pvc/alluminio
- porte interne: legno tamburato/pvc
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato/parzialmente in piastrelle di ceramica o similari
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica
- bagno: dotato di lavabo, water e doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia autonoma
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- 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 occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Viene citato il contratto di locazione stipulato con il Sig. **** Omissis **** di anni 9 (con tacito rinnovo di altri 9 anni e disdetta di almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione).

Il corrispettivo è di 4.800,00 € annui da pagarsi in rate mensili anticipate di 400,00€ con valuta fissa entro 5° giorno di ogni mese. Per i primi 30 mesi di locazione (dal 1 luglio 2024 al 31 dicembre 2026) il canone è forfettariamente stabilito in 3.000,00 € date le condizioni di assoluta trascuratezza e abbandono in cui si trova l'unità immobiliare.

Il locatore dichiara fin da ora di accettare senza riserve le modifiche apportate agli spazi locati.

E' data espressa facoltà al conduttore, in ogni momento, e senza riserve di alcun genere, di subaffittare ad altri soggetti, in tutto o in parte, a propria discrezione, l'immobile in premessa e gli spazi attigui senza che il locatore possa, in alcun caso, nulla opporre nè avanzare ulteriori pretese economiche.

Diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile di 50.000,00 € da esercitare entro il 31/12/2026.

Data di registrazione contratto 24/6/2024 protocollo n. 24062441170810987.

Data scadenza contratto 30/06/2033 (con opzione di altri 9 anni).

Si precisa che questo contratto di locazione infuisce sull'usufruità dell'immobile in virtù della durata di 9 anni e dell'inizio della locazione avvenuta poco meno di un anno fa. Medesima cosa per il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile di 50.000,00 € da esercitare entro il 31/12/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/07/1999 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mendola Salvatore	22/07/1999	995	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	05/08/1999	9001	6263
Dal 16/12/2008 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Voltura catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Busani Angelo	16/12/2008	8295	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Milano	17/12/2008	31428	
Dal 30/12/2011 al 10/12/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vitale Francesco	30/12/2011	286518	16016
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	23/01/2012	768	616
Dal 10/12/2014 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mendola Salvatore	10/12/2014	952	742
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	09/01/2015	336	275

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 Niccolò Tiecco di Perugia in data 12 febbraio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 maggio 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 06/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 23/01/2012
Reg. gen. 769 - Reg. part. 68
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 26/09/2019
Reg. gen. 10197 - Reg. part. 1124
Quota: 1/1
Importo: € 297.375,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 148.687,77
Rogante: Agenzia delle entrate riscossione
Data: 25/09/2019
N° repertorio: 516
N° raccolta: 13819
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 27/02/2020
Reg. gen. 2018 - Reg. part. 218
Quota: 1/1
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.143,69
Rogante: Tribunale di Lodi
Data: 20/09/2017
N° repertorio: 1284
N° raccolta: 17
- **ipoteca amministrativa** derivante da addebito esecutivo
Iscritto a Verbania il 20/02/2023
Reg. gen. 2052 - Reg. part. 163
Quota: 1/1
Importo: € 1.392.263,90
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 696.131,95

Rogante: Agenzia delle entrate riscossione

Data: 17/02/2023

N° repertorio: 743

N° raccolta: 13823

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

Iscritto a Verbania il 17/11/2023

Reg. gen. 13844 - Reg. part. 1236

Quota: 1/1

Importo: € 34.204,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 26.527,40

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 22/05/2019

N° repertorio: 40

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 11/02/2025

Reg. gen. 1417 - Reg. part. 1174

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 dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 12 febbraio 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 6 maggio 2025 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 usi residenziali, aree sature di consolidamento" normate dall'articolo 3.2.4 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 21/03/2025 a firma del Dirigente del Comune di Domodossola.

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 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. 2.995 del 5 aprile 1968
- Pratica edilizia n. 113 del 6-11-1995
- Pratica edilizia n. 113b del 27-8-1999
- Pratica edilizia n. 113c del 18-10-1999
- Pratica edilizia n. 113d del 7-11-2000
- Denuncia inizio attività protocollo n. 1.152 del 19-1-2007
- Denuncia inizio attività protocollo n. 5.351 del 20-3-2009
- Domanda di abitabilità protocollo n. 12.372 del 21-7-2000

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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, l'unità immobiliare in oggetto, salvo lievi discordanze nel dimensionamento dei locali rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34, comma 2-ter e s.m.i., risulta urbanisticamente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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** - Panetteria ubicata a Domodossola (VB) - via Cavallotti Felice n. 46-48
Locale commerciale adibito a panetteria, composto da: locale di vendita, laboratorio e vari magazzini.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 285, Qualità ENTE URBANO - Fg. 32, Part. 160, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 160, Sub. 32, Categoria D8, Graffato particella 285
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 217.350,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale: $2.375,70 \text{ €} \times 1,05 \times 60 = 149.669,10 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Panetteria Domodossola (VB) - via Cavallotti Felice n. 46-48	310,50 mq	700,00 €/mq	€ 217.350,00	100,00%	€ 217.350,00
Valore di stima:					€ 217.350,00

Valore di stima: € 217.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento/deprezzamento	57350,00	€

Valore finale di stima: € 160.000,00

Si specifica che c'è un contratto di locazione in essere con data scadenza al 30/06/2033 (con tacito rinnovo di altri 9 anni e disdetta di almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione), il quale influisce molto sul valore dell'immobile e sulla sua usufruibilità da parte dell'acquirente.

Inoltre, esiste un diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile di 50.000,00 € da esercitare entro il 31/12/2026.

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 19/05/2025

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, CONTRATTO AFFITTO
- ✓ 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