

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 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	4
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	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10

In data 23/12/2024, 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 27/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - via Luigi Francioli n. 8

DESCRIZIONE

Appartamento al piano quarto inserito in condominio composto da: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, studio, n.2 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** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - via Luigi Francioli n. 8

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 17 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 3 aprile 2025 allegate alla presente.

CONFINI

Catasto Terreni: strada, particelle 584, 245, 189, 177, 188, 246, 70, 602
Catasto Fabbricati: altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	9,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	interrato
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	quarto
terrazzo coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,3	3,90 mq	0,00 m	quarto
appartamento	82,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	0,00 m	quarto
Superficie convenzionale complessiva:				101,65 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 21/03/1988 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 74 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.04.05
Dal 29/07/2004 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 171, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano S1-4
Dal 19/07/2007 al 12/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 171, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano S1-4
Dal 12/03/2010 al 21/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 171, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano S1-4
Dal 21/02/2020 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 594, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 464,81

		Piano S1-4
Dal 21/02/2020 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 594 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.06.32

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	594	12		A3	2	6 vani	107 mq	464,81 €	S1-4	

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	594				ENTE URBANO		00.06.32 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.

L'altezza lato sud-est (camera, bagno e cucina) scende a 2,00 metri.

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

Unità immobiliare in condizioni non ottimali. Presenti infiltrazioni evidenti nella documentazione fotografica allegata.

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 23/01/2025 a firma del Dirigente del Comune di Domodossola.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

GENERALI

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

UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: alluminio doppio vetro, scuri a tapparella
- portone ingresso appartamento: semi blindato
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica, legno prefinito e battuto di cemento in cantina
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet e vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: camino a bioetanolo per riscaldamento e boiler per acqua calda
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica
- altezze utili interne: 2,70 m e 2,00 m

L'immobile presenta muffa in alcune stanze ed evidenti infiltrazioni. Si consiglia quindi una ricerca puntuale delle infiltrazioni e il ripristino dei danni presenti. Inoltre, l'appartamento non ha caldaia a metano ma solo boiler con camino ad etanolo che non riscalda l'intera unità immobiliare (oneri considerati in sede di stima). 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

Occupato dalla debitrice con la famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2004 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vitale Francesco	29/07/2004	265344	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	12/08/2004	10506	7720
Dal 19/07/2007 al 12/03/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mendola Salvatore	19/07/2007	9756	3878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	06/08/2007	11982	7602
Dal 12/03/2010 al 03/04/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Soldani Manlio Carlo	12/03/2010	1020	422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	18/03/2010	2737	1936

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 17 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 3 aprile 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 03/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 18/03/2010
Reg. gen. 2738 - Reg. part. 566
Quota: 1/1
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Soldani Manlio Carlo
Data: 12/03/2010
N° repertorio: 1021
N° raccolta: 423

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Verbania il 16/10/2024
Reg. gen. 11305 - Reg. part. 9342
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 17 ottobre 2024 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 3 aprile 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 conservazione" normate dall'articolo 3.2.3 delle Nta. Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16/01/2025 a firma del Dirigente d'Area 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 non 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. 383 del 13-1-1956;
- Abitabilità n. 149 del 6-4-1957;
- Abitabilità n. 24 del 23-4-1958;
- Relazione per opere interne n. 18.908 del 17-12-1990.

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, 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.

Si rileva un cartongesso che dovrà essere rimosso ai fini della regolarità edilizia.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.360,50

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.246,54

Amministratore condominiale: **** Omissis ****

Sono presenti vincoli d'uso condominiali: Sì, ascensione per i piani terzo e quarto. L'esecutata ne usufruisce ma non ha mai completato il pagamento.

Vi sono in pendenza cause in cui il condominio è parte: No.

Risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite: No.

Quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio: 77/100

Morosità spese condominiali: al 3/4/2025 6.607,04 €

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** - Appartamento ubicato a Domodossola (VB) - via Luigi Francioli n. 8
Appartamento al piano quarto inserito in condominio composto da: cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, studio, n.2 camere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 594, Sub. 12, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 594, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 203.300,00
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:
- prima casa $464,81 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 53.685,56 \text{ €}$
- seconda casa $464,81 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 58.566,06 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Domodossola (VB) - via Luigi Francioli n. 8	101,65 mq	2.000,00 €/mq	€ 203.300,00	100,00%	€ 203.300,00
Valore di stima:					€ 203.300,00

Valore di stima: € 203.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti/deprezzamenti	43300,00	€

Valore finale di stima: € 160.000,00

L'immobile presenta muffa in alcune stanze ed evidenti infiltrazioni. Si consiglia quindi una ricerca puntuale delle infiltrazioni e il ripristino dei danni presenti. Inoltre l'appartamento non ha caldaia a metano ma solo boiler con camino ad etanolo che non riscalda l'intera unità immobiliare.

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 07/04/2025

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