

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Suppa Gianluca**, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

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

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

## 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.....	4
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8



## INCARICO

---

In data 01/07/2025, il sottoscritto Geom. Suppa Gianluca, con studio in Via Benedetto Croce, 15 - 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 02/07/2025 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 Macugnaga (VB) - via Ludovico Jacchetti n. 21

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano terra, inserito in contesto condominiale, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, 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 Macugnaga (VB) - via Ludovico Jacchetti n. 21

## 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 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Il tutto come risulta dal certificato VB 28084 anno 2025 richiesto da CONSIT SICI in data e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13 novembre 2025 allegate alla presente.

## CONFINI

Catasto Terreni: particella 621.

Catasto Fabbricati: altre unità immobiliari.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	75,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,70 m	terra
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,00 mq</b>		

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 01/06/1971 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 17, Part. 384 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.03.40
Dal 24/07/2002 al 18/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 384, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 477,72 Piano terra
Dal 18/01/2023 al 13/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 384, Sub. 13 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 477,72 Piano terra

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	
	17	384	13		A3	3	5 vani	94 mq	477,72 €	terra		



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
17	384				ENTE URBANO		00.03.40 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 in atti, 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 trova in buono stato manutentivo.

### 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 10 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Macugnaga.

### 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: pietra, laterizio
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tetto in orditura lignea e tegole di cemento o similari

#### UNITA' IMMOBILIARE

- tramezzature divisorie: muratura
- serramenti esterni: legno doppio vetro con scuri a persiane
- portone ingresso: legno
- porte interne: legno
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e cucina rivestito parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- pavimentazioni interne: parquet, piastrelle di ceramica o similari
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet, doccia con rubinetteria in acciaio
- impianto termo-sanitario: caldaia centralizzata
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica

- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica

- altezze utili interne: 2,70 m

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/2002 al 18/01/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Brighina Giuseppe	24/07/2002	187906	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	01/08/2002	8529	6199

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.

Esiste continuità tra le trascrizioni in quanto il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 18/01/2023 ed a oggi non è ancora stata eseguita la voltura catastale ma un verbale di inventario con cui gli eredi accettano l'eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 25/11/2024  
Reg. gen. 12990 - Reg. part. 10698  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 12/06/2025  
Reg. gen. 6735 - Reg. part. 5583  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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 degli annotamenti alle trascrizioni. Per tale adempimento occorrerà corrispondere: circa 300,00 € per le annotazioni alle trascrizioni del pignoramento. Inoltre, si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

### **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 Residenziali Saturate a carattere plurifamigliare".

Il tutto come meglio specificato nell'Attestazione Urbanistica rilasciata in data 10 ottobre 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Macugnaga.

### **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 non risulta agibile.

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

- n. 566/1975
- n. 288/1983
- n. 1209/1994

### **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.

Come dichiarato dal Tecnico Istruttore del Comune di Macugnaga le pratiche 566/1975 e 288/1983 sono state individuate nei registri Comunali ma risultano irreperibili.

Pertanto non si può dare la conformità urbanistica dell'immobile con la sola pratica 1209/1994.

Al fine di regolarizzare dovrà essere predisposta, da Tecnico Abilitato, una relazione di stato legittimo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Amministratore condominiale: Zurbruggen Anna Maria con studio in Macugnaga Via Monte Rosa n. 74 A

Non sono presenti vincoli d'uso condominiali

L'amministratore riferisce che verrà depositato un decreto ingiuntivo nei confronti degli esecutati per un debito di € 4.669,70

Risultano approvate delibere di spese straordinarie non ancora eseguite: no

Quota millesimale di proprietà sulle parti comuni del Condominio: 95,24/1000

Morosità spese condominiali: al 14/07/2025: € 4.669,70

#### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.924,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 745,11

## 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 Macugnaga (VB) - via Ludovico Jacchetti n. 21  
Appartamento al piano terra, inserito in contesto condominiale, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, n. 2 camere.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 384, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 384, Sub. 13, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 188.000,00  
Calcolo del mero valore del bene computato sulla rendita catastale:  
- prima casa  $477,72 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 55.176,66 \text{ €}$   
- seconda casa  $477,72 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 60.192,72 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Macugnaga (VB) - via Ludovico Jacchetti n. 21	94,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 188.000,00	100,00%	€ 188.000,00
				Valore di stima:	€ 188.000,00

Valore di stima: € 188.000,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	1.000,00	€

**Valore finale di stima: € 187.000,00**

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 13/11/2025

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