

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	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.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2025 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Mercurio Luca, con studio in Via De Marchi, 53 - 28922 - Verbania (VB), email geometra.mercurio@hotmail.it, PEC luca.mercurio@geopec.it, Tel. 0323 341408, Fax 0323 515323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Tiro a Segno n. 37

Appartamento posto al piano secondo e terzo (sottotetto) dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 37, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 30; autorimessa posta al piano seminterrato primo dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 35/a, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 21, il tutto identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 11, mappale 61.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Tiro a Segno n. 37

### 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)

Si precisa che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di stato libero, come da certificato rilasciato dal Comune di Omegna in data 19.03.2025.

CONFINI  
Gli immobili oggetto di perizia sono individuati al catasto terreni del Comune di Omegna al foglio 11, mappale 61 e confinano con i mappali 678, 949, 60, 626, 58, 507, 16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano secondo	43,59 mq	59,18 mq	1	59,18 mq	2,70 m	2
Sottotetto non abitabile piano terzo	57,42 mq	73,53 mq	0,5	36,77 mq	1,64 m	3
terrazzo coperto piano secondo	24,61 mq	24,61 mq	0,3	7,38 mq	0,00 m	2
Balcone piano secondo	2,03 mq	2,03 mq	0,25	0,51 mq	0,00 m	2
Autorimessa piano interrato	14,00 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>112,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>112,84 mq</b>		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	61	30		A2	1	3	85 mq	232,41 €	2-3	
	11	61	21		C6	5	14	18 mq	44,83 €	S1	

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	
11	61				Ente Urbano						

A seguito di rilievo effettuato presso gli immobili oggetto di perizia, si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi dell'appartamento identificato al foglio 11, mappale 61, sub 30, con la scheda catastale in atti con protocollo VB0098705 del 30/11/2006.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di n. 1 bagno al piano sottotetto, realizzazione di un locale di sgombero al piano sottotetto tramite la costruzione di tramezzature in cartongesso.

Al fine di rappresentare il corretto stato dei luoghi è stato presentato dal sottoscritto CTU, pratica di variazione catastale "docfa" pratica n. VB0026780 in data 12/05/2025.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto di perizia risultano in buono stato conservativo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per garantire alle unità immobiliari oggetto della presente, l'accesso pedonale dalla via Tiro a Segno attraverso il cortile comune posto sul lato nord-est del fabbricato condominiale ad altra porzione dell'area comune condominiale posta a nord-ovest del fabbricato medesimo, è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale a carico del fondo identificato al catasto terreni al foglio 11, mappali 781 e 778; servitù da esercitarsi sulla porzione del suddetto fondo servente come riportato nell'atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/10/2005 rep. n. 18116/4572, trascritto a Verbania il 04/11/2005 ai n. 16536/9344, costitutivo della servitù medesima.

Costituiscono enti comuni facendo parte del fabbricato in oggetto, identificate al foglio 11, mappale 61, con i subalterni 26,27,28,29,30,31,32 la scalinata esterna per l'accesso e la corte identificata col sub 22.

Costituisce ente comune alle sole unità immobiliari identificate al foglio 11, mappale 61, con i subalterni 15,16,17,18,19,20,21, l'area di manovra per l'accesso alle autorimesse a livello del piano seminterrato/primo, identificata con il subalterno 25; costituiscono enti comuni alle sole unità immobiliari identificate al foglio 11, con i subalterni 27,29,30,31 del mappale 61, il portico ed il vano scala identificati con il subalterno 34.

Non costituisce ente comune il settore di vano scala del piano secondo che collega detto piano al piano terzo/sottotetto, identificato con il subalterno 33, che rimarrà di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare identificata al mappale 61, sub 31.

Non costituiscono enti comuni i sottotetti che rimarranno di esclusiva proprietà dei sub 30 e 31, come non costituiscono enti comuni i reliquati di terreno identificati al catasto fabbricati con i mappali 777 sub 1 e 781, sub 1, che rimarranno di proprietà esclusiva delle unità identificate al mappale 61 con i sub 26 e 28.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento posto al piano secondo e terzo (sottotetto) dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 37, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 30.

L'immobile oggetto di perizia presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Murature perimetrali in pietra e laterizio;

Solette in legno e cls;

Divisori interni in laterizio intonacato e tinteggiato;

Porte interne in legno;

Serramenti esterni in legno a vetro doppio;

Pavimentazioni in legno;

Pavimentazione e rivestimenti bagno in piastrelle di gres porcellanato;

Scala di collegamento tra il piano secondo e terzo (sottotetto) in lamiera di ferro;  
Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in lega metallica come elementi radianti.

Autorimessa posta al piano seminterrato primo dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 35/a, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 21, il tutto identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 11, mappale 61.

L'immobile oggetto di perizia presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Murature perimetrali in cemento armato;

Solette in lastre tipo "predalle";

Pavimentazioni in battuto di cls;

Saracinesca metallica a chiusura manuale.

## 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: 06/12/2022
- Scadenza contratto: 21/05/2026
- Scadenza disdetta: 21/11/2025

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Gli immobili oggetto di perizia risultano occupati dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione registrato in data 06/12/2022 al n. 005212-serie 3T.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1998 al 23/07/1999	**** Omissis ****	Verbale di conciliazione modificativo di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	04/11/1998	850	96
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II di Verbania	19/02/1999	1969	1473

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Verbania, Pallanza	24/12/1998	1416	
Dal 25/06/1999 al 09/01/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notai Giancarlo Bertoli	25/06/1999	109905	17382
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Verbania	23/07/1999	8257	5763
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2005 al 09/01/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nadia Gatto	26/10/2005	18116	4572
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Verbania	04/11/2005	16533	9341
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nadia Gatto	29/12/2006	19446	4978
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II di Verbania	09/01/2007	399	231
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nadia Gatto	29/12/2006	19446	4978

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CC.RR.II di Verbania	09/01/2007	400	232
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si segnala trascrizione per atto di conferma a rogita notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/10/2005 rep. n. 18115 trascritto a Verbania il 04/11/2005 al n. 16532/9340, a margine della trascrizione del verbale di conciliazione.

Si segnala trascrizione per atto di rettifica trascritto a Verbania il 28/07/2005 al n. 11354/6670, la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva erroneamente indicata come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 02/02/2006  
Reg. gen. 1660 - Reg. part. 237  
Importo: € 325.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Percentuale interessi: 4,64 %  
Rogante: Notaio Nadia Gatto  
Data: 31/01/2006  
N° repertorio: 18445  
N° raccolta: 4662  
Note: Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Ipoteca annotata di erogazione a saldo il 19/02/2007 al n. 512.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 09/03/2007

Reg. gen. 3668 - Reg. part. 615

Importo: € 87.500,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: Notaio Nadia Gatto

Data: 05/03/2007

N° repertorio: 19524

N° raccolta: 5029

- **Ipoteca volontaria** derivante da Finanziamento

Iscritto a Verbania il 24/02/2012

Reg. gen. 1956 - Reg. part. 182

Importo: € 50.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Maurizio Terragni

Data: 16/02/2012

N° repertorio: 25042

N° raccolta: 11976

Note: Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Omegna

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 13/04/2012

Reg. gen. 3882 - Reg. part. 377

Importo: € 72.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Spese: € 32.000,00

Percentuale interessi: 7,26 %

Rogante: Notaio Maurizio Terragni

Data: 02/04/2012

N° repertorio: 25106

N° raccolta: 12025

- **Ipoteca legale** derivante da Addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 15/06/2017

Reg. gen. 6513 - Reg. part. 767

Importo: € 55.572,46

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.786,23

Rogante: Equitalia servizi di riscossione

Data: 13/06/2017

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 16/09/2024

Reg. gen. 10084 - Reg. part. 8386

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 23/01/2025

Reg. gen. 688 - Reg. part. 586

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dei pignoramenti il cui importo ammonta ad € 588,00, per quanto concerne le ipoteche derivanti da mutuo e da decreto ingiuntivo, il calcolo dell'importo verrà effettuato dalla competente conservatoria al momento del deposito degli annotamenti di restrizione e/o cancellazione.

### NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia sono individuati al foglio 11, mappale 61 del catasto terreni del Comune di Omegna e hanno la seguenti destinazioni urbanistiche:

Art.21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -A.E.R. (in parte);

Art.19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (in parte).

#### ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.

#### VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA:

Classe I (in parte);

Classe IIa (in parte).

#### VINCOLI DI ALTRA NATURA:

Vincolo idrogeologico di cui al R.D.L.3267 del 30/12/1923 (in parte);

Vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della LR 56/1977 (in parte).

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi evasi dall'Ufficio Tecnico Comunale di Omegna, si riscontrano le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione alla edificazione n. 98/244 del 23.02.1999 (realizzazione autorimesse);
- Concessione edilizia n. 98/244-int del 04.01.2000 (volturazione di intestazioni);
- Permesso di Costruire n. 2005/127 del 04.07.2005 (ristrutturazione ed ampliamento fabbricato abitativo);
- Permesso di Costruire n. 2005/127-B del 30.11.2005 (variante in corso d'opera);
- Denuncia Inizio Attività n. D2006/113 prot. n. 8496/2006 del 19.04.2006 (variante in corso d'opera);
- Denuncia Inizio Attività n. D2006/280 prot. n. 18476/2006 del 08.09.2006 (variante in corso d'opera);
- Denuncia Inizio Attività n. D2006/304 prot. n. 19668/2006 del 26.09.2006 (variante in corso d'opera);
- Denuncia Inizio Attività n. D2006/333 prot. n. 21343/2006 del 19.10.2006 (variante in corso d'opera);
- Domanda richiesta certificato di agibilità prot. n. 24187/2006 del 23.11.2006.

A seguito di rilievo effettuato presso gli immobili oggetto di perizia, si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi dell'appartamento identificato al foglio 11, mappale 61, sub 30, con le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Omegna.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di n. 1 bagno al piano sottotetto, realizzazione di un locale di sgombero al piano sottotetto tramite la costruzione di tramezzature in cartongesso.

Le opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia, risultano sanabili per quanto riguarda la formazione del locale di sgombero al piano sottotetto, risultano non sanabili per quanto riguarda la realizzazione del bagno al piano sottotetto.

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio lavori Asseverata col pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 e ripristinare la situazione autorizzata rimuovendo il bagno al piano sottotetto.

I costi totali atti alla regolarizzazione dell'immobile sono di circa € 4.500.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Tiro a Segno n. 37  
Appartamento posto al piano secondo e terzo (sottotetto) dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 37, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 30; autorimessa posta al piano seminterrato primo dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 35/a, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 21, il tutto identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 11, mappale 61.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 61, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 61, Sub. 30, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 61, Sub. 21, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 174.902,00  
A seguito di rilievo effettuato presso gli immobili oggetto di perizia, si è riscontrata la non corrispondenza dello stato dei luoghi dell'appartamento identificato al foglio 11, mappale 61, sub 30, con le autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Omegna.  
Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di n. 1 bagno al piano sottotetto, realizzazione di un locale di sgombero al piano sottotetto tramite la costruzione di tramezzature in cartongesso.  
Le opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia, risultano sanabili per quanto riguarda la

realizzazione del locale di sgombero al piano sottotetto, e risultano non sanabili per quanto riguarda la realizzazione del bagno al piano sottotetto.

Per la regolarizzazione dell'unità immobiliare oggetto di perizia, sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio lavori Asseverata col pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 e ripristinare la situazione autorizzata rimuovendo il bagno al piano sottotetto.

I costi totali atti alla regolarizzazione dell'immobile sono di circa € 4.500.

Di conseguenza, il valore totale degli immobili oggetto di perizia è pari ad € 174.902,00 - € 4.500,00 = € 170.402,00

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, è il metodo per comparazione di beni simili, prendendo anche in considerazione i valori espressi nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Omegna (VB) - via Tiro a Segno n. 37	112,84 mq	1.550,00 €/mq	€ 174.902,00	100,00%	€ 174.902,00
				Valore di stima:	€ 174.902,00

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.

Verbania, li 07/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mercurio Luca

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Tiro a Segno n. 37  
Appartamento posto al piano secondo e terzo (sottotetto) dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 37, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 30; autorimessa posta al piano seminterrato primo dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 35/a, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 21, il tutto identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 11, mappale 61.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 61, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 61, Sub. 30, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 61, Sub. 21, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia sono individuati al foglio 11, mappale 61 del catasto terreni del Comune di Omegna e hanno la seguenti destinazioni urbanistiche: Art.21 - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -A.E.R. (in parte); Art.19 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (in parte). ZONIZZAZIONE ACUSTICA: CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale. VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA: Classe I (in parte); Classe IIa (in parte). VINCOLI DI ALTRA NATURA: Vincolo idrogeologico di cui al R.D.L.3267 del 30/12/1923 (in parte); Vincolo di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della LR 56/1977 (in parte).

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Omegna (VB) - via Tiro a Segno n. 37		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 61, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 61, Sub. 30, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 61, Sub. 21, Categoria C6	<b>Superficie</b>	112,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili oggetto di perizia risultano in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano secondo e terzo (sottotetto) dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 37, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 30; autorimessa posta al piano seminterrato primo dell'immobile sito nel Comune di Omegna, via Tiro a Segno n. 35/a, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 11, mappale 61, subalterno 21, il tutto identificato catastalmente al catasto terreni al foglio 11, mappale 61.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 02/02/2006  
Reg. gen. 1660 - Reg. part. 237  
Importo: € 325.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Percentuale interessi: 4,64 %  
Rogante: Notaio Nadia Gatto  
Data: 31/01/2006  
N° repertorio: 18445  
N° raccolta: 4662  
Note: Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Ipoteca annotata di erogazione a saldo il 19/02/2007 al n. 512.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 09/03/2007  
Reg. gen. 3668 - Reg. part. 615  
Importo: € 87.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.000,00  
Percentuale interessi: 5,25 %  
Rogante: Notaio Nadia Gatto  
Data: 05/03/2007  
N° repertorio: 19524  
N° raccolta: 5029
- **Ipoteca volontaria** derivante da Finanziamento  
Iscritto a Verbania il 24/02/2012  
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 182  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: Notaio Maurizio Terragni  
Data: 16/02/2012  
N° repertorio: 25042  
N° raccolta: 11976  
Note: Debitore non datore di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Omegna
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Verbania il 13/04/2012  
Reg. gen. 3882 - Reg. part. 377  
Importo: € 72.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.000,00

Spese: € 32.000,00

Percentuale interessi: 7,26 %

Rogante: Notaio Maurizio Terragni

Data: 02/04/2012

N° repertorio: 25106

N° raccolta: 12025

- **Ipoteca legale** derivante da Addebito esecutivo

Iscritto a Verbania il 15/06/2017

Reg. gen. 6513 - Reg. part. 767

Importo: € 55.572,46

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.786,23

Rogante: Equitalia servizi di riscossione

Data: 13/06/2017

N° repertorio: 310

N° raccolta: 13817

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 16/09/2024

Reg. gen. 10084 - Reg. part. 8386

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 23/01/2025

Reg. gen. 688 - Reg. part. 586

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura