

## TRIBUNALE DI VERBANIA

# 08 PERIZIA EPURATA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Savazzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E.

contro

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

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
Precisioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

In data 02/09/2024, il sottoscritto Geom. Savazzi Maurizio, con studio in Via Carcano, 8 - 28040 - Lesa (NO), email geo.savazzi@gmail.com, PEC maurizio.savazzi@geopec.it, Tel. 0322 772156, Fax 0322 772156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Omegna (VB) - Via IV Novembre, 260

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliare a destinazione ufficio ai piani 2° e 3° di palazzina di 14 U.I.

La vendita del bene è soggetta IVA.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Omegna (VB) - Via IV Novembre, 260

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Unità studio al piano secondo in senso orario: a Nord altra U.I., a Est altra U.I. e affaccio su mappale 1058; a Sud affaccio su Mappale 1058; a Ovest affaccio su corsello comune.

Ripostiglio al piano terzo in senso orario: a Nord altra U.I., a Est vano scala comune; a Sud affaccio su mappale 1058; a Ovest affaccio su area comune.

Intero edificio condominiale mappale 312: a Nord mappale 1124; a Est mappale 1058; a Sud mappale 629; a Ovest Via IV Novembre.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	21,53 mq	26,07 mq	1	26,07 mq	2,90 m	Secondo
Soffitta	3,72 mq	4,98 mq	0,20	1,00 mq	1,72 m	Terzo
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 312, Sub. 27 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 150,81 Piano 1-2-3-S
Dal 04/12/2002 al 31/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 312, Sub. 32 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 352,48 Piano 2-3
Dal 31/03/2003 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 312, Sub. 32 Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 352,48 Piano 2-3
Dal 14/08/2005 al 19/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 312, Sub. 32

		Categoria A10 Cl.4, Cons. 1,5 Superficie catastale 35 mq Rendita € 352,48 Piano 2-3
--	--	---

I titolari catastali 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
	2	312	32		A10	4	1,5	35 mq	352,48 €	2-3	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si specifica che catastalmente la planimetria corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare interessata.

## PRECISAZIONI

La situazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia non trova corrispondenza con lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

La situazione catastale è stata aggiornato allo stato di fatto ma non è corrispondente alla situazione urbanistica. Sono necessari interventi di sgombero degli arredi non consoni alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e la realizzazione di disimpegno antibagno come meglio specificato nella punto Regolarità Urbanistica.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in condizioni di conservazione sufficienti per quanto concerne la struttura, mentre i serramenti sono degradati. Impianto di riscaldamento ed idrosanitario da verificare.

## PARTI COMUNI

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

Risultano parti comuni condominiali: Giardino, vano scala, sottotetto, facciata, corridoi e accesso area contatori.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, usi civici ecc.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio realizzato con muri perimetrali in muratura,

Solai in laterocemento.

Altezza utile interna mt.2,90

Facciata principale esposta a Nord-Est sulla via IV Novembre.

Tetto con orditura in legno e copertura in tegole marsigliesi di cotto.

Pareti interne divisorie in laterizio intonaco al civile tinteggiato.

Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica monocottura.

Infissi in legno con doppio vetro senza guarnizioni e con avvolgibili.

Porta d'ingresso blindata.

Impianti sotto traccia.

Caldia murale a gas metano installata sulla facciata esterna.

Accessorio a soffitta con tetto a vista h medio cm. 172,00

Vano scala comune con pedate in pietra e pareti intonacate.

Portoncino condominiale in alluminio e cancello in ferro d'accesso dalla strada.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Libero da persone e con impianti elettrico e idrico chiusi, contiene oggetti personali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1987 al 31/03/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Deciani - Omegna	17/11/1987	68848	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2023		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Quinto Carla in Gravellona Toce (VB)	31/03/2003	4011	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 19/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Verbania il 24/07/2024  
Reg. gen. 8417 - Reg. part. 7047  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: \_\_\_\_\_.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Si precisa che l'accesso agli atti ha individuato la pratica edilizia DIA n° 131 del 2002 relativa alla realizzazione di Studio con servizio igienico in luogo del precedente locale cucina.

Il servizio igienico era previsto provvisto di antibagno all'interno dello stesso.

Attualmente detta unità immobiliare è stata utilizzata come un monolocale residenziale con mobile di cucina e senza la presenza del disimpegno antibagno previsto.

Dalla verifica urbanistica e dalle misurazioni effettuate risulta che il cambio di destinazione d'uso da Studio (A/10) a abitazione di tipo economico (A/3) non è realizzabile e sanabile in quanto non vi sono le superfici minime di legge.

Si è provveduto per tanto ad aggiornare la scheda catastale con l'attuale entità dell'immobile ma mantenendone la destinazione come studio (A/10).

Si deve per tanto sottolineare la necessità di riportare allo stato autorizzato l'unità interessata, con rimozione dei mobili d'abitazione, il ripristino della finestra sul balcone con rimozione del pannello installato e la realizzazione della parete antibagno all'interno del servizio igienico.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

### **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.

La planimetria catastale riporta la destinazione d'uso in studio cat. A/10 mentre in realtà l'immobile è stato utilizzato come monolocale abitativo. Si riscontra che per l'utilizzo come abitazione non c'è la superficie utile minima di 28 mq. per monolocale che riporta inoltre mq. 21,53.

Inoltre il servizio igienico è privo del divisorio come antibagno e per tanto non risulta essere in rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.569,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.500,00

Da dichiarazione dell'Amministratore dello stabile sono stati deliberati interventi straordinari di sistemazione tettuccio di circa € 3500,00 ed è emersa necessità di intervenire in modo sostanzioso sui citofoni condominiali. E' emersa volontà in assemblea di ammodernare l'intero stabile nelle parti interne e nella parte di impiantistica.

Le rate per la gestione 2024 sono 4 a cui a fine esercizio seguirà conguaglio.

Il debito attuale della proprietà nei confronti del Condominio ammonta ad €. 1.569,00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Omegna (VB) - Via IV Novembre, 260  
Unità immobiliare a destinazione ufficio ai piani 2° e 3° di palazzina di 14 U.I.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 312, Sub. 32, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.600,00

Il valore immobiliare è stato calcolato tenendo presente i valori indicati nel borsino immobiliare dell'agenzia delle entrate e dedotto quanto stimato per le operazioni di rimessa in pristino dell'immobile per la regolarizzazione fisica dello stesso in rispetto dell'urbanistica in essere.

Si è tenuto inoltre in conto della posizione dell'unità immobiliare e del contesto condominiale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Omegna (VB) - Via IV Novembre, 260	28,00 mq	700,00 €/mq	€ 19.600,00	100,00%	€ 19.600,00
				Valore di stima:	€ 19.600,00

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.

Lesà, li 21/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Savazzi Maurizio

**Geom. Maurizio Savazzi**

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - n.13 fotografie (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria originale soppressa (Aggiornamento al 09/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - DOCFA aggiornamento (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Ricevuta DOCFA (Aggiornamento al 14/08/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta quotata
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratica edilizia
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Estratto di PRG
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - relazione notarile (Aggiornamento al 25/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura camerale proprietà (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di trascrizione (Aggiornamento al 19/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta APE (Aggiornamento al 20/08/2025)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Omegna (VB) - Via IV Novembre, 260  
Unità immobiliare a destinazione ufficio ai piani 2° e 3° di palazzina di 14 U.I.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 312, Sub. 32, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Si precisa che l'accesso agli atti ha individuato la pratica edilizia DIA n° 131 del 2002 relativa alla realizzazione di Studio con servizio igienico in luogo del precedente locale cucina. Il servizio igienico era previsto provvisto di antibagno all'interno dello stesso. Attualmente detta unità immobiliare è stata utilizzata come un monocale residenziale con mobile di cucina e senza la presenza del disimpegno antibagno previsto. Dalla verifica urbanistica e dalle misurazioni effettuate risulta che il cambio di destinazione d'uso da Studio (A/10) a abitazione di tipo economico (A/3) non è realizzabile e sanabile in quanto non vi sono le superfici minime di legge. Si è provveduto per tanto ad aggiornare la scheda catastale con l'attuale entità dell'immobile ma mantenendone la destinazione come studio (A/10). Si deve per tanto sottolineare la necessità di riportare allo stato autorizzato l'unità interessata, con rimozione dei mobili d'abitazione, il ripristino della finestra sul balcone con rimozione del pannello installato e la realizzazione della parete antibagno all'interno del servizio igienico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Omegna (VB) - Via IV Novembre, 260		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 312, Sub. 32, Categoria A10	<b>Superficie</b>	28,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in condizioni di conservazione sufficienti per quanto concerne la struttura, mentre i serramenti sono degradati. Impianto di riscaldamento ed idrosanitario da verificare.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione ufficio ai piani 2° e 3° di palazzina di 14 U.I.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Geom. Maurizio Savazzi

Via Carcano n°8 28040 Lesa (NO)

Tel. e fax. 0322-772156

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Verbania il 24/07/2024

Reg. gen. 8417 - Reg. part. 7047

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®