

TRIBUNALE DI VERBANIA

AGGIORNAMENTO

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	10
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22.....	12

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano S.N.C.	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	17



In data 21/02/2024, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), e-mail geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con verbale di udienza dell'11 aprile 2025 il Giudice Dottorressa Caterina Sinico, estendeva *"l'incarico già conferito al C.T.U. anche all'immobile censito a Catasto Terreni del Comune di Omegna al foglio 22 particella 706"* chiedendo l'integrazione della perizia precedentemente depositata.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

Fabbricato residenziale oltre ad accessori composto da:

- studio e n. 2 cantine al piano seminterrato
- portico, ingresso, zona giorno, n. 2 ripostigli, bagno e balcone-terrazzo al piano terreno
- disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio al piano primo mansardato
- area di corte

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

Viabilità comune con altre unità immobiliari.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano s.n.c.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 28 luglio 2025 allegate alla presente. Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Omegna in data 7 marzo 2024, dal quale si evince il regime di separazione e che con provvedimento del Tribunale di Verbania n. 2939/2014 R.G. 533/2014 in data 8 maggio 2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- Altri comproprietari (per la restante quota di Proprietà 2/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 28 luglio 2025 allegate alla presente. Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Omegna in data 7 marzo 2024, dal quale si evince il regime di

separazione e che con provvedimento del Tribunale di Verbania n. 2939/2014 R.G. 533/2014 in data 8 maggio 2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

Catasto Terreni (in un sol corpo): particelle 706, 709, 79, 771, 705.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

Catasto Terreni: strada, particelle 708, 709, 707, 705.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	72,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	0,00 m	terra
balcone-terrazzo	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	terra
portico	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	terra
residenziale	72,00 mq	85,00 mq	0,50	42,50 mq	0,00 m	primo- mansardato
studio-cantine	55,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	seminterrato
area di corte	155,00 mq	155,00 mq	0,10	15,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda e dalle visure catastali ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive del vano scala e dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Altezze vedasi scheda catastale.

Si evidenzia che nei coefficienti di ragguaglio attribuiti è stata considerata la vista panoramica sul Lago d'Orta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno-viabilità	150,00 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla visura catastale.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2002 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 498 Qualità fabbricato urbano da accertare Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 20/11/2002 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 80 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,27
Dal 17/03/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 707 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/04/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707 Categoria F3 Piano T
Dal 04/07/2006 al 28/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707 Categoria F3 Piano T
Dal 04/07/2006 al 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 707 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 28/05/2007 al 16/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano T
Dal 11/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 707 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 16/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 707, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 883,14 Piano S1-T-1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2002 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 80 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.10.50 Reddito dominicale € 0,81 Reddito agrario € 0,27
Dal 17/03/2006 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 706 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,04
Dal 17/03/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 706 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 706 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/04/2006 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 706 Categoria B.C.N.C. Piano T
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 706 Categoria B.C.N.C. Piano T

Trattasi di bene comune non censibile (B.C.N.C.) privo di intestazione catastale.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	707	1		A7	1	9	212 mq	883,14 €	S1-T-1	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato	

				Cens.			ha are ca	dominicale	agrario	
22	707				ENTE URBANO		00.02.60 mq	0,00 €	0,00 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile non risultava correttamente rappresentato in mappa e nella planimetria in atti, pertanto, si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, 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".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	706			B.C.N.C.				0,00 €	T	
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	
22	706				ENTE URBANO		00.01.50 mq	0,00 €	0,00 €		

Corrispondenza catastale

Trattasi di bene comune non censibile (B.C.N.C.) privo di planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si presentano in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'accesso all'immobile di cui al bene n. 1 avviene tramite passaggio sulla particella 706 di cui al bene n. 2 comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorgono gli immobili non risulta assoggettata a vicoli d'uso civico.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio sulla particella 706 di cui al bene n. 2 comune con altre unità immobiliari
- finitura esterna: intonaco al civile tinteggiato
- murature perimetrali: laterizio
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- manto di copertura: tegole su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: PVC con doppio vetro con oscuranti a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari), al rustico cantine
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato/legno/legno prefinito, cantine cemento rustico
- bagno piano terra: dotato di lavabo, water, bidet, doccia (non posata) in ceramica con rubinetteria in acciaio
- bagno piano primo: dotato di lavabo, water, bidet, doccia in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto elettrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto idrico: allacciato alla rete autonomo
- impianto termico-sanitario: allacciato alla rete autonomo con pannelli radianti al piano terreno, radiatori in alluminio al piano primo e caldaia a metano
- impianto fotovoltaico in copertura
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

Si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- pavimentazione: per la maggior superficie in asfalto ed autobloccanti in cemento

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22**

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

L'immobile risulta libero, ovvero utilizzato anche dagli altri comproprietari.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2002 al 04/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Bertoli	20/11/2002	126.549	20.558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	Verbania	29/11/2002	14.182	10.309
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Polito	04/07/2006	188.149	23.721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/07/2006	10.233	6.379

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 Sabrina Casarosa di San Miniato in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 28 luglio 2025 allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2002 al 04/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Bertoli	20/11/2002	126.549	20.558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	29/11/2002	14.182	10.309

Dal 04/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Polito	04/07/2006	188.149	23.721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/07/2006	10.233	6.379

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 Sabrina Casarosa di San Miniato in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 28 luglio 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO N. 22

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 07/07/2006
Reg. gen. 10.234 - Reg. part. 2007
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.796,00
Spese: € 144.204,00
Rogante: Notaio Polito Domenico
Data: 04/07/2006
N° repertorio: 188.150
N° raccolta: 23.722
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Verbania il 17/12/2008
Reg. gen. 15.486 - Reg. part. 2.168
Quota: 1/1
Importo: € 30.227,37
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 15.113,67

Rogante: **** Omissis ****

Data: 24/11/2008

N° repertorio: 101.607

N° raccolta: 138

Note: Si evidenzia cancellazione totale dell'iscrizione avvenuta con Annotazione dell'11 novembre 2016 n.ri 11.339/1.220.

- **ipoteca volontaria** derivante da riconoscimento debito

Iscritto a Verbania il 10/06/2021

Reg. gen. 6.939 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Notaio Pierlevino Rajani

Data: 07/06/2021

N° repertorio: 156.275

N° raccolta: 33.737

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 01/12/2021

Reg. gen. 14.772 - Reg. part. 1.578

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.114,40

Rogante: Tribunale di Ancona

Data: 03/08/2021

N° repertorio: 1.105

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 31/01/2024

Reg. gen. 1.022 - Reg. part. 879

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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 28 luglio 2025 allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA AGRANO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 10/03/2025

Reg. gen. 2.611 - Reg. part. 2.126

Quota: 1/3

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 alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: 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.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Sabrina Casarosa di San Miniato in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 28 luglio 2025 allegate alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili risultano classificati dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "aree di completamento ad uso prevalentemente residenziali in regime di concessione semplice A.C.R.".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili non risultano regolari 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. Gli immobili risultano agibili.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il "complesso residenziale" di cui il fabbricato ed il terreno in oggetto sono parte è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 1998/7-B del 8 aprile 2002
- concessione edilizia n. 1998/7-C del 28 febbraio 2003
- denuncia di inizio attività n. D2005/276 depositata il 23 novembre 2004
- permesso di costruire n. 1998/7-D del 20 dicembre 2004
- permesso di costruire n. 1998/7-E del 21 marzo 2006
- denuncia di inizio attività n. D2007/22 depositata il 23 gennaio 2007

- comunicazione di fine lavori depositata il 24 maggio 2007 protocollo n. 10.536
- richiesta agibilità depositata il 30 maggio 2007 protocollo n. 11.044/2007

Alla presente sono allegati stralci dei suddetti provvedimenti edilizi con i relativi elaborati grafici (ove inerenti).

Bene n. 1 Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- 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 suddetti, si evidenziano le seguenti difformità:

- l'intero piano seminterrato non risulta autorizzato
- diversa distribuzione interna al piano terra
- non realizzazione di volume (fronte lago) in corrispondenza dell'attuale balcone al piano terra ed al piano primo
- l'intero piano primo è stato autorizzato quale sottotetto non abitabile (unico locale), lo stato dei luoghi oltre alla diversa compartimentazione interna presenta una palese destinazione d'uso residenziale per la maggior consistenza priva anche delle necessarie caratteristiche igienico-sanitarie (altezze e rapporti aero-illuminanti)
- incremento volumetrico in sopraelevazione rispetto a quanto autorizzato di circa 40 cm
- altre di minore entità
- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (ove sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 50.000,00 € (onere/deprezzamento considerato in sede di stima).

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica ed all'ottenimento delle nuove certificazioni di conformità degli impianti, sussisteranno le condizioni per depositare nuova segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono inseriti in un contesto condominiale, salvo quanto specificato al capitolo "parti comuni" relativamente alla viabilità di accesso di cui al bene n. 2 (particella 706 in capo all'esecutato per la quota di 1/3) comune con altre unità immobiliari.

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** - Villetta ubicata a Omegna (VB) - via Agrano n. 22

Fabbricato residenziale oltre ad accessori composto da: - studio e n. 2 cantine al piano seminterrato - portico, ingresso, zona giorno, n. 2 ripostigli, bagno e balcone-terrazzo al piano terreno - disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio al piano primo mansardato - area di corte

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 707, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 707, Sub. 1, Categoria A7

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

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- prima casa $883,14 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 102.002,67 \text{ €}$
- seconda casa $883,14 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 111.275,64 \text{ €}$

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Omegna (VB) - via Agrano s.n.c.

Viabilità comune con altre unità immobiliari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 706, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 706, B.C.N.C.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: immobile privo di rendita catastale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Omegna (VB) - via Agrano n. 22	170,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 255.000,00	100,00%	€ 255.000,00
Bene N° 2 - Terreno Omegna (VB) - via Agrano s.n.c.	150,00 mq	50,00 €/mq	€ 7.500,00	33,33 %	€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 257.500,00

Deprezzamenti

Arrotondamenti	2.500,00	€
----------------	----------	---

Valore finale di stima: € 255.000,00

Si evidenzia che l'esecutato alla data dell'11 marzo 2024 risultava ristretto presso la Casa Circondariale di Biella, come da certificato allegato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex articolo 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.

Ornavasso, li 29/07/2025

**L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.
Geometra Franzini Stefano**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI, ISPEZIONI
- ✓ N° 5 - APE, CDU-VINCOLI-USI CIVICI
- ✓ 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