

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

All'udienza del 26/02/2024, il sottoscritto Geom. Barbini Roberto, con studio in Piazza Ranzoni. 45 - 28900 - Verbania (VB), email geometrabarbini@gmail.com, PEC roberto.barbini@geopec.it, Tel. 0323 404226, Fax 0323 404226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale (Ristorante) al piano terra con annessa cantina al piano interrato, area scoperta -giardino e piscina

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Trattasi appartamento al piano primo

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Confini in corpo riferiti alla mappa terreni:  
mappale 1200, mappale 1417, mappale 1416, mappale 1419

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Confini in corpo riferiti alla mappa terreni:  
mappale 1200, mappale 1417, mappale 1416, mappale 1419

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ristorante	0,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,84 m	T
Cucina, dispensa, disimpegni, bagni, spogliatoio etc..	0,00 mq	40,00 mq	0,8	32,00 mq	2,84 m	T
cantina e scala	0,00 mq	52,00 mq	0,30	10,40 mq	2,46 m	s1
Giardino mapp. 1418 sub.1	0,00 mq	600,00 mq	0,03	18,00 mq	0,00 m	T
piscina	0,00 mq	35,00 mq	0,65	22,75 mq	0,00 m	T
disimpegno comune con sub.8	0,00 mq	3,00 mq	0,8	2,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,70 m	1
disimpegno comune con sub.7	0,00 mq	3,00 mq	0,8	2,40 mq	0,00 m	t
terrazzo	0,00 mq	43,00 mq	0,15	6,45 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,85 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2000 al 23/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1415, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 131 Piano S1-T
Dal 23/09/2002 al 12/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1415, Sub. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 131 Superficie catastale 134 mq Rendita € 1.285,46 Piano S1-T
Dal 12/08/2025 al 12/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1415, Sub. 7 Categoria C1 Cl.6, Cons. 132 Superficie catastale 293 mq Rendita € 1.758,85 Piano S1-T Graffato 1418 sub.1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2000 al 23/09/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1415, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 23/09/2002 al 12/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1415, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 12/08/2025 al 12/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1415, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 511,29 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1415	7		C1	6	132	293 mq	1758,85 €	s1-t	1418 sub.1

**Corrispondenza catastale**

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

E' stato necessario presentare denuncia di variazione catastale prot.43495 del 12/08/2025 per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi.

E' stato necessario presentare tipo mappale ai sensi della circolare 2/88 e smi prot.43535 del 08/08/2025 per inserimento in mappa piscina etc..

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1415	8		A2	2	5,5	108 mq	511,29 €	1	

**Corrispondenza catastale**

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

E' stato necessario presentare denuncia di variazione catastale prot. 43495 del 12/08/2025 per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi.

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

---

Presso il comune di Omegna è stato richiesto il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio degli esecutati.

Sostanze tossiche o nocive:

all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica:

l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica D-si allega APE.

Conformità degli impianti:

Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione:

Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo:

l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario.

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

---

Presso il comune di Omegna è stato richiesto il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dagli atti di matrimonio degli esecutati.

Sostanze tossiche o nocive:

all'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'esistenza di sostanze tossiche o nocive.

Attestato di Prestazione Energetica:

l'unità immobiliare in oggetto è in classe energetica G-si allega APE.

Conformità degli impianti:

Agli atti non risultano le certificazioni di conformità degli impianti.

Usufrutto/abitazione:

Non risultano agli atti diritti di usufrutto sull'immobile in oggetto.

Accesso/sopralluogo:

l'accesso alla proprietà immobiliare è avvenuto alla presenza del custode Giudiziario.

---

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

---

Nulla da segnalare

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

---

Nulla da segnalare

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni generali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

il disimpegno di ingresso al piano terra è bcnc ai sub. 7 e sub.8.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

il disimpegno di ingresso al piano terra è bcnc ai sub. 7 e sub.8.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Nessuna.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Nessuna.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Trattasi di fabbricato composto da ristorante con annessa cantina area pertinenziale esterna con piscina (sub.7 graffato al mappale 1418 sub.1) e alloggio al piano superiore (sub.8 bene n.2) collegato da vano scala.

Il fabbricato è situato in comune di Omegna in Via alle Brughiere .

La zona è prevalentemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati sia ad uso residenziale che commerciale/produttivo.

Nella località sono disponibili tutti i servizi principali comunque garantiti dalla vicinanza dei centri di Omegna e Gravellona Toce, raggiungibili in pochi minuti o con i mezzi pubblici o con l'auto vettura privata.

La costruzione attuale, è stata ricostruita verso la fine degli anni novanta a seguito di evento alluvionale del 08/07/1996.

L'immobile si sviluppa su tre livelli dei quali uno al piano seminterrato occupato da una cantina a servizio del ristorante, al piano terra il ristorante e un vano scala comune che collega sia l'alloggio al primo piano che la cantina.

Esternamente l'area è composta da una strada asfaltata per l'accesso dei mezzi privati , ampi spazi pavimentati utilizzati per il posizionamento di tavoli a servizio del ristorante e aree verdi piantumate e inerbite.

Nella parte posteriore del fabbricato è presente una piscina.

L'accesso alla proprietà è posizionato su Via alle Brughiere dove sono presenti un cancello carraio e uno pedonale che consente il normale accesso sia al ristorante che all'alloggio.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, le strutture principali sono costituite da muri, travi e pilastri in cls armato, tamponature perimetrali in laterizio, tramezze interne in mattoni forati da cm.8 , solai in latero-cemento e Predal e copertura con struttura in legno e manto in tegole.

Il Fabbricato, risulta composta da:

Piano interrato

Cantina a servizio del ristorante

Piano terra

Risulta essere composto da :

Ingresso, bar, sala ristorante, disimpegno 1, dispensa, cucina, disimpegno 2 , spogliatoio, Wc, Lavanderia, Disimpegno 3, bagno per disabili e disimpegno scala in comune.

Area esterna destinata a giardino con piscina.

Descrizione dei locali al Piano interrato

Cantina H:2,46 ml.

- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Pareti perimetrali in Cls a vista ;
- Pareti in laterizio con intonaco a vista;
- Soffitto con lastre di Predal a vista;
- Serramenti in ferro con vetro semplice;

Descrizione dei locali Piano Terra

Piano Terra:

Ingresso H:2,84 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Boiserie in legno h. 1,10 ml.;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Porte di accesso in legno del tipo non blindato;
- Ribassamento soffitto con lastre in cartongesso.

Zona Bar

- Pavimentazione costituita da pedana in legno con piano in gomma;
- Retro banco attrezzato in legno ;
- Banco in legno attrezzato con piano tipo pietra e celle frigorifere;
- Soffitto ribassato con lastre in cartongesso;

Sala ristorante H:2,84 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Boiserie in legno h. 1,10 ml.;
- Restanti pareti intonacate al civile e tinteggiate con idro pittura;
- Controsoffitto ribassato con struttura in pannelli 60x60;
- E' presente un banco da lavoro attrezzato per la preparazione delle pizze;
- E' presente un forno a Legna.

Dispensa

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

Disimpegno 1

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

Cucina H:3.00 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;

- Pareti per h. 2,20 rivestite in piastrelle di ceramica;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Caldaia murale per il riscaldamento e acqua sanitaria.

#### Disimpegno 2

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

Spogliatoio H:2,70 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Nella zona lavandino rivestimento in piastrelle di ceramica per h. 1,60;
- E presente un lavandino

#### W.C.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti rivestite in piastrelle di ceramica h:1,60 ml;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- E' presente un water e l'aspirazione forzata.

#### Lavanderia

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

#### Disimpegno 3

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

#### Bagno disabili

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti rivestite in piastrelle di ceramica h:1,60 ml;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- E' presente un water e un lavandino.

#### disimpegno scala comune

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono prodotti per mezzo di caldaia murale situata nella cucina e il calore viene dissipato negli ambienti per mezzo di radiatori in alluminio ad eccezione della sala ristorante e cucina nelle quali sono presenti dei ventil-convettori;

L'impianto elettrico è quasi tutto sotto traccia ed è dotato di quadro salva vita, sufficienti le prese e i punti luce;

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto ed è collegato alla rete energia.

I serramenti sono in legno dotati di doppio vetro, solo le porte di ingresso sono dotate di vetro semplice.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

Esternamente sono presenti persiane in legno.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma occorre che siano rivisti, controllati ed eventualmente adeguati da tecnici specializzati.

In generale il ristorante si presenta in discrete condizioni ma necessita comunque di interventi di manutenzione ordinaria.

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35

Trattasi di fabbricato composto da ristorante con annessa cantina area pertinenziale esterna con piscina (sub.7 graffato al mappale 1418 sub.1- bene n.1) e alloggio al piano superiore (sub.8 bene n.2) collegato da vano scala.

Il fabbricato è situato in comune di Omegna in Via alle Brughiere .

La zona è prevalentemente urbanizzata ed è caratterizzata dalla presenza di fabbricati sia ad uso residenziale che commerciale/produttivo.

Nella località sono disponibili tutti i servizi principali comunque garantiti dalla vicinanza dei centri di Omegna e Gravellona Toce, raggiungibili in pochi minuti o con i mezzi pubblici o con l'auto vettura privata.

La costruzione attuale, è stata ricostruita verso la fine degli anni novanta a seguito di evento alluvionale del 08/07/1996.

L'immobile si sviluppa su tre livelli dei quali uno al piano seminterrato occupato da una cantina a servizio del ristorante, al piano terra il ristorante e un vano scala che collega sia l'alloggio al primo piano che la cantina.

Esternamente l'area è composta da una strada asfaltata per l'accesso dei mezzi privati , ampi spazi pavimentati utilizzati per il posizionamento di tavoli a servizio del ristorante e aree verdi piantumate e inerbite.

Nella parte posteriore del fabbricato è presente una piscina.

L'accesso alla proprietà è posizionato su Via alle Brughiere dove sono presenti un cancello carraio e uno pedonale che consente il normale accesso sia al ristorante che all'alloggio.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, le strutture principali sono costituite da muri, travi e pilastri in cls armato, tamponature perimetrali in laterizio, tramezze interne in mattoni forati da cm.8 , solai in latero-cemento e Predal e copertura con struttura in legno e manto in tegole.

Descrizione dei locali Piano Primo

Piano Primo:

Cucina-soggiorno-pranzo-ingresso H: 2,70 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti rivestite in perline solo nella zona soggiorno;
- Pareti in piastrelle nella zona retro cucina;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- E' presente un temo camino;
- La porta di ingresso è del tipo blindata.

Antibagno 2 H:2,70 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti rivestite in piastrelle h. 1,77 ml.
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- E' presente un lavandino.

Bagno 2 H:2,70 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti rivestite in piastrelle di ceramica h:1,77 ml;
- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Sono presenti 1 water e una doccia

Camera da letto 2 H: 2,70 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;

Disimpegno 1 H:2,70 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- E' presente una botola per l'accesso nel sottotetto.

Bagno 1 H:2,70 ml.

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti rivestite in piastrelle di ceramica h:2,05 ml;

- Restanti pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Sono presenti 1 water, 1 lavandino, 1 lavabo e una vasca da bagno  
Camere da letto 2 e 3 H: 2,70 ml.
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati con idro pittura;
- Terrazzo
- Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Parapetti in muratura intonacata e tinteggiata.

L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento sono prodotti per mezzo di caldaia murale situata nella cucina e il calore viene dissipato negli ambienti per mezzo di radiatori in alluminio;

L'impianto elettrico è tutto sotto traccia ed è dotato di quadro salva vita, sufficienti le prese e i punti luce;

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto ed è collegato alla rete energia.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma occorre che siano rivisti, controllati ed eventualmente adeguati da tecnici specializzati.

In generale l'alloggio si presenta in buone condizioni necessita comunque di interventi di manutenzione ordinaria .

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

L'immobile risulta occupato dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

L'immobile risulta occupato dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/05/2000 al	**** Omissis ****	donazione-vendita

23/09/2002		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Bertoli	15/05/2000	114455	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VERBANIA	31/05/2000	1019			
Dal 23/09/2002 al 28/12/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carla Quinto	23/09/2002	39414	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		verbania	26/09/2002	10595	7580
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 15/05/2000 al 23/09/2002	**** Omissis ****	<b>donazione-vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Bertoli	15/05/2000	114455	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		VERBANIA	31/05/2000	1019	
Dal 23/09/2002 al 28/12/2023	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carla Quinto	23/09/2002	39414	
<b>Trascrizione</b>					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
verbania	26/09/2002	10595	7580
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERBANIA il 11/08/2010  
Reg. gen. 9356 - Reg. part. 1719  
Importo: € 54.910,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO  
Iscritto a VERBANIA il 19/08/2022  
Reg. gen. 10557 - Reg. part. 1213  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VERBANIA il 28/12/2023  
Reg. gen. 15659 - Reg. part. 12808  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERBANIA il 11/08/2010  
Reg. gen. 9356 - Reg. part. 1719  
Importo: € 54.910,72  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da MUTUO  
Iscritto a VERBANIA il 19/08/2022  
Reg. gen. 10557 - Reg. part. 1213  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VERBANIA il 28/12/2023  
Reg. gen. 15659 - Reg. part. 12808  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35

Il fabbricato ( mappale 1415 CT) ricade nel PRG vigente del comune di Omegna in " Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice (A.C.R.) .

##### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35

Il fabbricato ( mappale 1415 CT) ricade nel PRG vigente del comune di Omegna in " Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice (A.C.R.) .

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

##### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che l'immobile in oggetto è stato colpito dall'evento alluvionale del 08/07/1996. A seguito di Ordinanza comunale n.118 del 03/07/1997 e successivo verbale di deliberazione giunta comunale n.470 del 19/09/1997 e relativo alla Rilocalizzazione immobili a seguito di alluvione del 08/07/1996 l'immobile è stato ricostruito.

Con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna sono stati reperiti inoltre i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Pdc n. 2003/164 del 09/09/2023 (ristrutturazione e porticato);
- Autorizzazione SUAP n. 29/03 del 29/10/2003;
- Dia prot.12202 del 01/07/2010 (piscina);
- Autorizzazione paesaggistica n.P.2010/73 del 28/09/2010 (piscina).

**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 i titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Omegna ( sopra evidenziati) sono emerse delle difformità edilizie sanabili.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia occorrerà presentare pratiche edilizie in sanatoria (PDC) presso il comune di Omegna e pratica ambientale per le difformità esterne.

I costi vengono stimati nel seguente modo:

- Pratiche edilizie per sanatoria (PDC) €. 4.000,00;
- Pratica per accertamento di compatibilità paesaggistica €. 2.000,00;
- sanzione comunale €.2.500,00;
- sanzione ambientale €. 2.500,00.

Totale costi €. 11.000,00

Tale costo è stato portato in detrazione dal valore in quanto dovrà essere sostenute dall'aggiudicatario.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Si precisa che l'immobile in oggetto è stato colpito dall'evento alluvionale del 08/07/1996.

A seguito di Ordinanza comunale n.118 del 03/07/1997 e successivo verbale di deliberazione giunta comunale n.470 del 19/09/1997 e relativo alla Rilocalizzazione immobili a seguito di alluvione del 08/07/1996 l'immobile è stato ricostruito.

Con accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna sono stati reperiti inoltre i seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Pdc n. 2003/164 del 09/09/2023 (ristrutturazione e porticato);
- Autorizzazione SUAP n. 29/03 del 29/10/2003;
- Dia prot.12202 del 01/07/2010 (piscina);
- Autorizzazione paesaggistica n.P.2010/73 del 28/09/2010 (piscina).

**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 i titoli edilizi autorizzativi rilasciati dal Comune di Omegna ( sopra evidenziati) sono emerse delle difformità edilizie sanabili.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia occorrerà presentare pratiche edilizie in sanatoria (PDC) presso il comune di Omegna e pratica ambientale per le difformità esterne.

I costi vengono stimati nel seguente modo:

- Pratiche edilizie per sanatoria (PDC) €. 4.000,00;
- Pratica per accertamento di compatibilità paesaggistica €. 2.000,00;
- sanzione comunale €.2.500,00;
- sanzione ambientale €. 2.500,00.

Totale costi €. 11.000,00

Tale costo è già stato portato in detrazione dal valore del sub 7 in quanto comunque facenti parte dello stesso lotto.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'unità immobiliare non è inserita in contesto condominiale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ALLE BRUGHIERE N.35**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'unità immobiliare non è inserita in contesto condominiale.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35  
trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale (Ristorante).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1415, Sub. 7, Categoria C1, Graffato 1418 sub.1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 234.770,00  
La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo.  
Il valore dell'immobile è di € 245.770,00 ( mq.175,55 x €/mq.1.400,00).

A tale valore occorre detrarre i costi per la sanatoria edilizia comunale e per l'accertamento di compatibilità paesaggistica pari a €. 11.000,00 descritte nel precedente punto ( Regolarità edilizia).

Valore dell'immobile al netto dei costi di cui sopra € 234.770,00 arrotondato a €. 191.000,00

Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €.75.349,13 (Rendita €.1.758,85 x 42,84).

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35  
trattasi appartamento.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1415, Sub. 8, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 158.775,00  
La stima è riferita allo stato di fatto dell'unità immobiliare al giorno del sopralluogo.  
Il valore dell'immobile è di €.158.775,00 ( mq.105,85 x €/mq.1.500,00).

I costi per la sanatoria edilizia comunale e per l'accertamento di compatibilità paesaggistica pari a €. 11.000,00 descritti nel precedente punto ( Regolarità edilizia) sono già stati portati in detrazione dal valore del sub 7 in quanto comunque facenti parte dello stesso lotto.

Il valore dell'immobile computato sulla rendita catastale è di €.64.418,76 (Rendita €.511,29 x 126).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35	175,55 mq	1.400,00 €/mq	€ 245.770,00	100,00%	€ 234.770,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Omegna (VB) - via Alle Brughiere n.35	105,85 mq	1.500,00 €/mq	€ 158.775,00	100,00%	€ 158.775,00
				Valore di stima:	€ 393.545,00



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 20/08/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Barbini Roberto

