
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	4
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	7
Precisazioni.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	7
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	10
Provenienze Ventennali	10



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	11
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini.....	20



INCARICO

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.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Appartamento posto al piano secondo del Condominio Mazzini 97, individuato catastalmente al foglio 12, particella 239, subalterno 17.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Autorimessa doppia posta al piano terreno. L'immobile è situato nel Comune di Omegna, via Giuseppe Mazzini, identificato catastalmente al foglio 13, particella 238, subalterno 9.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Il complesso immobiliare identificato col mappale 239 del foglio 12 catasto terreni del Comune di Omegna, nel quale è individuato l'appartamento oggetto di perizia, confina con i mappali 315, 358, 537, 238, 237, 611, 240.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Il complesso immobiliare identificato col mappale 238 del foglio 12 catasto terreni del Comune di Omegna, nel quale è individuata l'autorimessa oggetto di perizia, confina con i mappali 237, 552, 314, 307, 316, 237, 239.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	78,27 mq	92,98 mq	1,00	92,98 mq	2,75 m	2
Balcone	1,33 mq	1,33 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				93,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,31 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	239	17		A2	2	4	95 mq	371,85 €	2	

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	
12	239										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella scheda catastale depositata presso il catasto edilizio urbano in data 25/11/1991, non veniva rappresentato il balcone del soggiorno posto sul lato ovest dell'appartamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	238	9		C6	5	41	48 mq	131,28 €	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
12	238									

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Il pignoramento immobiliare del 18/01/1999 rep. n. 14 Ufficiali Giudiziari ed il relativo decreto di trasferimento del 13/06/2003 rep. n. 220 del Tribunale di Verbania, trascritto il 04/07/2003 ai n. 8155/5671, sono stati trascritti a carico della **** Omissis **** anziché contro **** Omissis ****, non tenendo conto dell'atto di modifica ragione sociale a rogito Notaio **** Omissis **** del 01/03/1996 rep. n. 47850/6431 trascritto a Verbania il 22/03/1996 ai n. 2853/2251.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Il pignoramento immobiliare del 18/01/1999 rep. n. 14 Ufficiali Giudiziari ed il relativo decreto di trasferimento del 13/06/2003 rep. n. 220 del Tribunale di Verbania, trascritto il 04/07/2003 ai n.

8155/5671, sono stati trascritti a carico della **** Omissis **** anziché contro **** Omissis ****, non tenendo conto dell'atto di modifica ragione sociale a rogito Notaio **** Omissis **** del 01/03/1996 rep. n. 47850/6431 trascritto a Verbania il 22/03/1996 ai n. 2853/2251.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Si richiamano i patti e condizioni di cui all'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 14/12/1993 rep. n. 11530/3315, registrato a Milano il 23/12/1993 al n. 15263 serie 1V, trascritto a Verbania il 23/12/1993 ai n. 11043/8615.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Si richiamano i patti e condizioni di cui all'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 14/12/1993 rep. n. 11530/3315, registrato a Milano il 23/12/1993 al n. 15263 serie 1V, trascritto a Verbania il 23/12/1993 ai n. 11043/8615.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Si riportano le precisazioni contenute nell'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 10/03/2005 rep. n. 17474/4373: costituiscono enti comuni al fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione: l'antistante porticato confinante con la via Mazzini, destinato ad uso pubblico così come convenuto nell'atto a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. 12225/3523 del 19/04/1994, trascritto a Verbania il 06/05/1994 ai n. 3757/2889; il vano scale ed il retrostante cortile di cui ai mappali 237 e 611 (precisato che tale cortile è gravato di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del fabbricato al mappale 238 NCEU del foglio 13 e fatto salvo quanto precisato nel trascrivendo atto, per quanto riguarda la proprietà ed i diritti sul mappale 611.

Costituisce ente comune il mappale 238 costituito da antistante piazzale; costituisce inoltre ente comune la proporzionale quota di proprietà della strada privata di accesso individuata al catasto terreni al foglio 12, mappale 240 di aree 1,20.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Si riportano le precisazioni contenute nell'atto a rogito Notaio **** Omissis **** del 10/03/2005 rep. n. 17474/4373: costituiscono enti comuni al fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione: l'antistante porticato confinante con la via Mazzini, destinato ad uso pubblico così come convenuto nell'atto a rogito Notaio **** Omissis **** rep. n. 12225/3523 del 19/04/1994, trascritto a Verbania il 06/05/1994 ai n. 3757/2889; il vano scale ed il retrostante cortile di cui ai mappali 237 e 611 (precisato che tale cortile è gravato di servitù di passaggio pedonale e carroia a favore del fabbricato al mappale 238 NCEU del foglio 13 e fatto salvo quanto precisato nel trascrivendo atto, per quanto riguarda la proprietà ed i diritti sul mappale 611.

Costituisce ente comune il mappale 238 costituito da antistante piazzale; costituisce inoltre ente comune la proporzionale quota di proprietà della strada privata di accesso individuata al catasto terreni al foglio 12, mappale 240 di aree 1,20.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

L'appartamento oggetto di perizia individuato al piano secondo del complesso condominiale denominato "Condominio Mazzini 97", risulta avere le seguenti caratteristiche:

- murature perimetrali in latreizio di sp. circa 30/35 cm;
- strutture orizzontali in latero-cemento;
- tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiato;
- pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle in gress porcellanato;
- serramenti esterni in legno a vetro doppio;
- porte interne in legno;
- caldaia a gas metano;
- elementi radianti in lega metallica senza valvole termostatiche;
- altezza interna dell'abitazione pari a metri 2,75;
- il complesso condominiale è dotato di ascensore di servizio ai piani.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

L'autorimessa oggetto di perizia individuata al piano terreno, risulta avere:

- murature in laterizio intonacato;
- soletta piana in latero-cemento a copertura;
- apertura sezionale manuale in ferro;
- altezza utile interna pari a metri 2,40.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

L'immobile risulta occupato dai Sig.ri **** Omissis ****, eseguiti per la RGE IMM 81/2019 e dai due figli minorenni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

L'immobile risulta occupato dai Sig.ri **** Omissis ****, esegutati per la RGE IMM 81/2019 e dai due figli minorenni.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1993 al 22/03/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Gasparriani	14/12/1993	11530	3315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	23/12/1993	11043	8615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Milano	23/12/1993	15263			
Dal 01/03/1996	**** Omissis ****	Modifica ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valeria Poggia	01/03/1996	47850	6431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	22/03/1996	2853	2251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Verbania	07/03/1996	263			
Dal 13/06/2003 al 16/03/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	13/06/2003	220	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	04/07/2003	8155	5671
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nadia Gatto	10/03/2005	17474	4373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	16/03/2005	4125	2385
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1993 al 22/03/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Gasparriani	14/12/1993	11530	3315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	23/12/1993	11043	8615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Milano	23/12/1993	15263	
Dal 01/03/1996	**** Omissis ****	Modifica ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valeria Poggia	01/03/1996	47850	6431

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	22/03/1996	2853	2251
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania	07/03/1996	263	
Dal 13/06/2003 al 16/03/2005	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	13/06/2003	220	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	04/07/2003	8155	5671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nadia Gatto	10/03/2005	17474	4373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Verbania	16/03/2005	4125	2385
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 16/03/2005
Reg. gen. 4126 - Reg. part. 831
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 10/03/2005
N° repertorio: 17475
N° raccolta: 4374
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 02/08/2019
Reg. gen. 8608 - Reg. part. 962
Importo: € 39.214,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.928,71
Spese: € 1.286,00
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 18/04/2016
N° repertorio: 712

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/08/2019
Reg. gen. 8890 - Reg. part. 7083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per l'annotazione di cancellazione del



pignoramento immobiliare la somma di € 294,00; il conteggio per la cancellazione dell'ipoteca volontaria e di quella giudiziale viene effettuato dalla competente conservatoria.

Tra le formalità pregiudizievoli si segnala atto di citazione trascritto a Verbania il 12/11/1991 ai n. 9907/7546, non annotato di cancellazione ma estinta in quanto oltre il ventennio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 18/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 16/03/2005
Reg. gen. 4126 - Reg. part. 831
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 10/03/2005
N° repertorio: 17475
N° raccolta: 4374
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 02/08/2019
Reg. gen. 8608 - Reg. part. 962
Importo: € 39.214,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 37.928,71
Spese: € 1.286,00
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 18/04/2016
N° repertorio: 712

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/08/2019
Reg. gen. 8890 - Reg. part. 7083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per l'annotazione di cancellazione del pignoramento immobiliare la somma di € 294,00; il conteggio per la cancellazione dell'ipoteca volontaria e di quella giudiziale viene effettuato dalla competente conservatoria.

Tra le formalità pregiudizievoli si segnala atto di citazione trascritto a Verbania il 12/11/1991 ai n. 9907/7546, non annotato di cancellazione ma estinto in quanto oltre il ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

L'immobile oggetto di perizia risulta situato in area di PRGC definita come "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" e normata dall'art. 21 delle NTA del Comune di Omegna.

Vincoli:

- A-B PRG75 - aree A e B secondo il PRGC 75;
- Area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Classe di rischio idrogeologico: 3B2 - Classe IIIb2 - art. 40.

Acustica: Classe III - Aree di tipo misto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

L'immobile oggetto di perizia risulta situato in area di PRGC definita come "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" e normata dall'art. 21 delle NTA del Comune di Omegna.

Vincoli:

- A-B PRG75 - aree A e B secondo il PRGC 75;
- Area sottoposta a vincolo paesaggistico.

Classe di rischio idrogeologico: 3B2 - Classe IIIb2 - art. 40.

Acustica: Classe III - Aree di tipo misto

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Abitazione:

- Concessione alla Edificazione per ristrutturazione fabbricato esistente n. 165/88 prot. n. 12454 del 27/09/1988;
- Concessione alla Edificazione in Variante n. 165-B/88 prot. n. 12893 del 08/11/1989;
- Concessione alla Edificazione in Variante n. 165-C/88 prot. n. 18007 del 03/01/1990;
- Concessione alla Edificazione in Variante n. 165-D/88 in data 08/11/1991;
- Concessione alla Edificazione in Variante n. 165-E/88 in data 19/08/1992;

- Certificato di agibilità parziale (appartamento al secondo piano distinto nel nceu al foglio 13, mappale 239, sub 17) in data 11/05/2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dai rilievi eseguiti, è stata riscontrata all'interno dell'appartamento, nel locale soggiorno, la presenza di due muretti di altezza pari a 1 metro. Tali opere non risultano menzionate nella Concessione alla Edificazione n. 165/88 e successive varianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Denuncia di Inizio Attività in data 15/10/2003 n. D2003/271 prot. n. 019193.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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 G. Mazzini, 97
Appartamento posto al piano secondo del Condominio Mazzini 97, individuato catastalmente al foglio 12, particella 239, subalterno 17.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 239, Sub. 17, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 239
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 135.299,50
Dai rilievi eseguiti sull'immobile oggetto di perizia, è stata riscontrata nel locale soggiorno la presenza di due muretti di altezza 1,00 metri.
Il costo per un eventuale sanatoria per il ripristino della situazione dichiarata con la Concessione alla Edificazione n. 165/88 e successive varianti è di circa € 1.600,00.
Tale costo è da decurtare dal valore di stima di € 135.299,50, ottenendo così un valore pari a € 135.299,50 - € 1.600,00 = € 133.699,50.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini
Autorimessa doppia posta al piano terreno. L'immobile è situato nel Comune di Omegna, via Giuseppe Mazzini, identificato catastalmente al foglio 13, particella 238, subalterno 9.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 238, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 238
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 38.400,00

Il valore di stima dell'autorimessa oggetto di perizia risulta essere di € 38.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97	93,31 mq	1.450,00 €/mq	€ 135.299,50	100,00%	€ 135.299,50
Bene N° 2 - Garage Omegna (VB) - via G. Mazzini	48,00 mq	800,00 €/mq	€ 38.400,00	100,00%	€ 38.400,00
Valore di stima:					€ 173.699,50

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 09/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97
Appartamento posto al piano secondo del Condominio Mazzini 97, individuato catastalmente al foglio 12, particella 239, subalterno 17. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 239, Sub. 17, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 239
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia risulta situato in area di PRGC definita come "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" e normata dall'art. 21 delle NTA del Comune di Omegna. Vincoli: - A-B PRG75 - aree A e B secondo il PRGC 75; - Area sottoposta a vincolo paesaggistico. Classe di rischio idrogeologico: 3B2 - Classe IIIb2 - art. 40. Acustica: Classe III - Aree di tipo misto
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Omegna (VB) - via G. Mazzini
Autorimessa doppia posta al piano terreno. L'immobile è situato nel Comune di Omegna, via Giuseppe Mazzini, identificato catastalmente al foglio 13, particella 238, subalterno 9. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 238, Sub. 9, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 238
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia risulta situato in area di PRGC definita come "area edificata ad uso prevalentemente residenziale" e normata dall'art. 21 delle NTA del Comune di Omegna. Vincoli: - A-B PRG75 - aree A e B secondo il PRGC 75; - Area sottoposta a vincolo paesaggistico. Classe di rischio idrogeologico: 3B2 - Classe IIIb2 - art. 40. Acustica: Classe III - Aree di tipo misto



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Omegna (VB) - via G. Mazzini, 97		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 239, Sub. 17, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 239	Superficie	93,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo del Condominio Mazzini 97, individuato catastalmente al foglio 12, particella 239, subalterno 17.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai Sig.ri **** Omissis ****, eseguiti per la RGE IMM 81/2019 e dai due figli minorenni.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Omegna (VB) - via G. Mazzini		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 238, Sub. 9, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 238	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Autorimessa doppia posta al piano terreno. L'immobile è situato nel Comune di Omegna, via Giuseppe Mazzini, identificato catastalmente al foglio 13, particella 238, subalterno 9.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai Sig.ri **** Omissis ****, eseguiti per la RGE IMM 81/2019 e dai due figli minorenni.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI, 97



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 16/03/2005
Reg. gen. 4126 - Reg. part. 831
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 10/03/2005
N° repertorio: 17475
N° raccolta: 4374
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 02/08/2019
Reg. gen. 8608 - Reg. part. 962
Importo: € 39.214,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.928,71
Spese: € 1.286,00
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 18/04/2016
N° repertorio: 712



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/08/2019
Reg. gen. 8890 - Reg. part. 7083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA G. MAZZINI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 16/03/2005
Reg. gen. 4126 - Reg. part. 831



Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Percentuale interessi: 3,70 %
Rogante: Notaio Nadia Gatto
Data: 10/03/2005
N° repertorio: 17475
N° raccolta: 4374

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Verbania il 02/08/2019
Reg. gen. 8608 - Reg. part. 962
Importo: € 39.214,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 37.928,71
Spese: € 1.286,00
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 18/04/2016
N° repertorio: 712

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 07/08/2019
Reg. gen. 8890 - Reg. part. 7083
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

