

---

## TRIBUNALE DI VERBANIA

---

SEZIONE EE.II.

# 08 PERIZIA EPURATA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Savazzi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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 .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

In data 03/10/2024, 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®

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Novara, 67

## DESCRIZIONE

Porzione di immobile in stato di abbandono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Novara, 67

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Da Nord in senso orario al Foglio n°24: Mappali n°583, 34, 35, 558, 32 sub.4, 554.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,33 mq	63,35 mq	1	63,35 mq	3,00 m	T
Locale di deposito	5,70 mq	6,80 mq	0,30	2,04 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,39 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1991 al 09/11/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 373, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,0 Rendita € 96,06 Piano T
Dal 09/11/1996 al 07/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 373, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 78 mq Rendita € 96,06 Piano T

I titolari catastali risultano corrispondenti a quelli reali.

Non corrisponde la planimetria catastale in quanto non aggiornata rispetto alle modifiche realizzate con la pratica edilizia accertata dall'accesso agli atti.

Viene per tanto aggiornata la mappa con istanza di correzione presso l'Agenzia Entrate Territorio di Verbania e di conseguenza redatta procedura DOCFA per aggiornamento della planimetrie come da disposizioni ministeriali con la creazione di 3 distinte unità immobiliari urbane.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	17	9		A4	1	3	64 mq	96,06 €	T-1	
	22	17	10		C2	1	1	1 mq	0,62 €	T	
	22	17	11		C2	1	4	4 mq	2,48 €		

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

dalla verifica catastale è emersa la difformità della mappa raster da quella d'impianto con mancanza dell'immobile adibito a magazzino deposito a lato del fabbricato principale, per tanto è stata presentata istanza di correzione presso l'Agenzia entrate Territorio di Verbania ed è stato reinserito nella mappa l'elemento mancante.

Successivamente è stata redatta, presentata ed approvata la denuncia di variazione catastale che, come da attuali disposizioni in merito, ha generato la formazione di n°3 Unità Immobiliari Urbane.

### STATO CONSERVATIVO

La porzione di fabbricato è in stato di abbandono da tempo, le condizioni di manutenzione e conservazione non sono sufficienti, sia il tetto piano a copertura del primo locale che quello a falde sopra l'appartamento di terzi del piano primo, è in pessime condizioni di conservazione con evidenti problematiche alle gronde.

### PARTI COMUNI

Ingresso comune dal terreno mappale n°557

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censi, livelli, usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di edificio ex rurale con tre locali al piano terreno.  
Non risultano vespai o intercapedini.

Esposizione verso Nord con vicinanza strada sopraelevata.

Pareti perimetrali in laterizio di ridotto spessore intonacate in parte al rustico ed in parte al civile.

Solette in latero cemento.

Pavimento in parte in battuto di cemento, in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in piastrelle di cotto.

Serramenti in legno vetro semplice.

Tetto con orditura in legno e copertura in tegole di cotto tipo marsigliese.

Lattoneria in lamiera.

Tetto primo locale in copertura piana in cemento di circa cm.10 senza canali di gronda.

Impianto elettrico ed impianto idrosanitario obsoleti e non attivi.

Impianto di riscaldamento inesistente.

Porzione di terreno esclusivo.

Accesso solo pedonale.

Ripostiglio staccato dal fabbricato in muratura con copertura piana in cemento, in pessimo stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Unità immobiliare inabitabile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 09/11/1991	**** Omissis ****	Da impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/11/1991 al 24/06/1996	**** Omissis ****	Denuncia di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Verbania	06/05/1992	67	554
Dal 24/06/1996	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico Ufficiale Bertoli - Omegna	24/06/1996	94354	
		<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	02/07/1996	1283	

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 04/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Verbania il 08/08/2024  
Reg. gen. 9389 - Reg. part. 7806  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* 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 \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento,

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è inserito nel vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) definito all'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

L'area pertinenziale è indicata come AREE LIBERE E INTERSEZIALI definite all'Art.31 delle N.T.A.

Il tutto è inserito nella FASCIA DI RISPOETTO FERROVIA definito all'Art.39 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risale ad epoca precedente al 01.09.1967, la planimetria catastale originale risale al 31.12.1940.

Risulta realizzato il servizio igienico con pratica edilizia ai Sensi dell'art.26 del 28.02.1985 n°47 protocollata al Comune di Omegna in data 21.03.1989 prot.004645.

### *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 idrico.

Con accesso agli atti nel fascicolo di cui alla pratica edilizia COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI del 21.03.1989 prot.4645 non risultano presenti elaborati grafici.

Per tanto è stata presentata denuncia di variazione catastale per aggiornamento della scheda con lo stato attuale dell'immobile.

## 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 Novara, 67  
Porzione di immobile in stato di abbandono.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 17, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 22, Part. 17, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 17, Sub. 11, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Omegna (VB) - Via Novara, 67	65,39 mq	500,00 €/mq	€ 32.695,00	100,00%	€ 32.695,00
				Valore di stima:	€ 32.695,00

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.

Lesa, li 05/02/2025

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



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione 16 fotografie (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto originale (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto aggiornato (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Istanza correzione mappa (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - DOCFA (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ricevuta DOCFA (Aggiornamento al 23/01/2025)



- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pratica art.26 (Aggiornamento al 21/03/1989)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta accesso agli atti (Aggiornamento al 26/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Certificazione notarile (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Note di trascrizione (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Carta Identità esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato libero esecutato (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di P.R.G.
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE e ricevuta (Aggiornamento al 05/02/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Novara, 67  
Porzione di immobile in stato di abbandono.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 17, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 22, Part. 17, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 17, Sub. 11, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nel vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) definito all'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) L'area pertinenziale è indicata come AREE LIBERE E INTERSEZIALI definite all'Art.31 delle N.T.A. Il tutto è inserito nella FASCIA DI RISPOETTO FERROVIA definito all'Art.39 delle N.T.A.

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Omegna (VB) - Via Novara, 67		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 17, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 22, Part. 17, Sub. 10, Categoria C2 - Fg. 22, Part. 17, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	65,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione di fabbricato è in stato di abbandono da tempo, le condizioni di manutenzione e conservazione non sono sufficienti, sia il tetto piano a copertura del primo locale che quello a falde sopra l'appartamento di terzi del piano primo, è in pessime condizioni di conservazione con evidenti problematiche alle gronde.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di immobile in stato di abbandono.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



## Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Verbania il 08/08/2024

Reg. gen. 9389 - Reg. part. 7806

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

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

