

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mercurio Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Omegna (VB) - via A. Pacinotti n. 4

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Omegna (VB) - via A. Pacinotti n. 4

DESCRIZIONE

Compendio immobiliare sito nel Comune di Omegna, via A. Pacinotti n. 4, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 12, 506, sub 1, 3, 4, 5, e catasto terreni al foglio 12, mappale 506.

Sub 1: Autorimessa posta al piano terreno dell'edificio;

Sub 3: appartamento posto al piano terra dell'edificio e composto da stanza, cucina, ripostiglio con accesso esterno, latrina ed ulteriore ripostiglio esterni all'abitazione, posizionati nell'area cortilizia comune (sub 5);

Sub 4: appartamento posto al piano primo dell'edificio e composto da locale cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, balcone;

Sub 5: bene comune non censibile consistente in area cortilizia esterna al piano terreno.

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Gli immobili oggetto di perizia, individuati al foglio 12, mappale 506 del catasto terreni del Comune di Omegna, confinano coi mappali 203, 207, 268, 627, 626, 625, 624.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub 3 abitazione piano terra	42,10 mq	60,35 mq	0,5	30,18 mq	2,67 m	T
Sub 4 abitazione piano primo	64,00 mq	81,88 mq	1	81,88 mq	2,85 m	1
Sub 3 balcone	6,81 mq	6,81 mq	0,25	1,70 mq	0,00 m	1
sub 1 autorimessa piano terra	15,65 mq	20,63 mq	0,50	10,31 mq	2,67 m	T
Sub 5 aree comuni	74,44 mq	74,44 mq	0,10	7,44 mq	0,00 m	T
Sub 3 bagno e ripostiglio esterni	3,50 mq	5,04 mq	0,25	1,26 mq	2,21 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,77 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	506	3		A4	2	3	65 mq	113,1 €	T	
	12	506	4		A4	2	5	83 mq	188,51 €	1	
	12	506	1		C6	6	16	21 mq	60,32 €	T	
	12	506	5		E					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	506				Ente Urbano						

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito dei rilievi eseguiti presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si riscontrano le seguenti difformità: Sub 3 e 4: lievi difformità grafiche riguardanti il corretto posizionamento e la mancata indicazione di alcuni serramenti esterni;

Sub 1: diversa sagoma in quanto l'autorimessa risulta ampliata ad est, andando in parte a confinare con l'unità abitativa posta al piano terreno.

Si riscontra inoltre difformità nell'estratto di mappa wegis, in quanto risultavano campiti i mappali 204 e 205, ad indicare delle aree con manufatti sovrastanti quando in realtà sono aree libere da manufatti.

Inoltre risultava in mappa wegis la difformità di sagoma dell'autorimessa e l'assenza dei locali bagno e ripostiglio al piano terreno.

Il sottoscritto CTU ha redatto le seguenti pratiche catastali al fine di rappresentare l'esatto stato dei luoghi:

Docfa pratica numero VB0016957 del 23/05/2024 con la quale sono stati soppressi gli immobili identificati al foglio 13, mappale 328, sub 1, 2, 3, e costituiti gli immobili identificati al foglio 12, mappale 506, sub 1 e 2;

Docfa pratica numero VB0019743 del 17/06/2024 con il quale è stato soppresso l'immobile identificato al foglio 12, mappale 506, sub 2 e costituiti gli immobili identificati al foglio 12, mappale 506, sub 3, 4, 5;

Istanza di correzione mappa wegis protocollata in data 09/04/2024;

Tipo Mappale protocollo 2024/15648 del 10/05/2024 con il quale sono stati fusi i mappali 204 e 205 con il mappale 506, ed ampliato il fabbricato identificato col mappale 506.

PRECISAZIONI

Si segnala che, per quanto riguarda il manto di copertura dei locali bagno e ripostiglio esterni, identificati catastalmente al foglio 12, mappale 506, sub 3, risulta essere in lastre di amianto "eternit". Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - il divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di amianto in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporle, ove ne ricorrano i presupposti, alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore.

Si precisa che, è stato scelto di predisporre un unico lotto in quanto, l'unità abitativa posta al piano terreno attualmente si trova in stato di forte degrado, presenta una latrina esterna all'unità immobiliare ed accessibile solamente attraversando il cortile identificato col sub 5, presenta un affaccio della quasi totalità delle finestre e portefinestre direttamente sull'area cortilizia comune, la quale è oltretutto posizionata allo stesso livello di piano. Considerando le suddette caratteristiche, si ritiene migliorativa la predisposizione di un lotto unico, anche in virtù di una futura ristrutturazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli immobili oggetto di perizia risulta essere nel suo complesso scadente.

L'abitazione al piano terra identificata col sub 3 risulta in pessimo stato di manutenzione in quanto necessita di un'importante ristrutturazione dal punto di vista impiantistico, logistico (attualmente il bagno/latrina è situato all'esterno del fabbricato), delle finiture interne e dei serramenti esterni.

L'abitazione al piano primo identificata col sub 4 risulta in condizioni generali vetuste in quanto l'ultima

ristrutturazione eseguita risale all'anno 1967.

Entrambe le unità immobiliare sono sprovviste di caldaia a gas per l'impianto di riscaldamento.

PARTI COMUNI

Risultano comuni le aree scoperte al piano terra identificate al foglio 12, mappale 506, sub 5.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Compendio immobiliare sito nel Comune di Omegna, via A. Pacinotti n. 4, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 12, 506, sub 1, 3, 4, 5, e catasto terreni al foglio 12, mappale 506.

Sub 1: Autorimessa posta al piano terreno dell'edificio;

Sub 3: appartamento posto al piano terra dell'edificio e composto da stanza, cucina, ripostiglio con accesso esterno, latrina ed ulteriore ripostiglio esterni all'abitazione, posizionati nell'area cortilizia comune identificata col sub 5;

Sub 4: appartamento posto al piano primo dell'edificio e composto da locale cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, balcone;

Sub 5: bene comune non censibile consistente in area cortilizia esterna al piano terreno.

Gli immobili oggetto di perizia presentano murature perimetrali in laterizio, solette in latero-cemento, serramenti esterni in legno a vetro singolo, tetto a struttura lignea con manto di coperture in tegole di laterizio di colore rosso, impianto elettrico sottotraccia, impianto idraulico sottotraccia, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio delle due unità abitative identificate coi sub 3 e 4.

Nello specifico, il sub 1 presenta: pavimentazione in battuto di cls, saracinesca metallica con apertura manuale;

Il sub 3 presenta: termosifoni in ghisa come elementi radianti (impianto di riscaldamento non funzionante in quanto si riscontra l'assenza di una caldaia), stufa a pellet come corpo riscaldante, porte interne in legno, pavimentazioni in laminato e gres porcellanato, rivestimenti del bagno e cucina in gres porcellanato;

Il sub 4 presenta: termosifoni in ghisa come elementi radianti (impianto di riscaldamento non funzionante in quanto si riscontra l'assenza di una caldaia), porte interne in legno, pavimentazioni in piastrelle con finitura marmorizzata, latrina e ripostiglio esterni all'unità immobiliare con tetto a struttura lignea e manto di copertura in lastre di amianto;

Il sub 5 (BCNC) presenta pavimentazioni in battuto di cls e cancello in ferro che funge da accesso pedonale dalla strada.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/04/1988	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/1988		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C.RR.II. di Verbania	14/09/1989	7882	6011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verbania		6	518

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.

Si precisa che: la continuità storica delle trascrizioni non è stata regolarmente osservata, in quanto manca la trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte del Sig. **** Omissis ****. Tuttavia con la stipula dell'ipoteca volontaria del 23/12/2011 a rogito Notaio **** Omissis **** iscritta a Verbania il 29/12/2011 ai n. 14658/2025, la Sig.ra **** Omissis **** ha compiuto "ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' MEDESIMA", come stabilito dall'art. 476 del C.C..

Passati i vent'anni dalla data di morte, non c'è più l'obbligo di effettuare la trascrizione di accettazione dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 29/12/2011
Reg. gen. 14658 - Reg. part. 2025
Importo: € 99.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: Notaio Ursula Spini
Data: 23/12/2011

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 08/02/2024

Reg. gen. 1422 - Reg. part. 1229

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in € 294,00 per la cancellazione del pignoramento, mentre per l'ipoteca il conteggio verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate in fase di deposito dei documenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Comune di OMEGNA, foglio 12, mappale 506

Strumenti urbanistici

P.R.G.C.

Destinazioni urbanistiche

AER - AREA EDIFICATA AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Art.21

VINCOLI DI ALTRA NATURA

Foglio 12 mappale 506 RICADONE in fascia di rispetto della ferrovia

Per una profondità di ml. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia salvo distanze minori autorizzate dall'Amministrazione delle FF.SS., viene individuata ai lati delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia del tipo RE1 purché, in tal caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano dalla parte opposta rispetto alla rotaia.

Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.7.1980 n° 753.

Foglio 12 mappali n. 506 RICADONE in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 21/9/1984 e D.Lgs. 42/04 art.

142.

Classi di rischio idrogeologico

CLASSE IIIb2 - Art.40

Acustica

ACUSTICA2 - CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico Comunale di Omegna, emerge la seguente autorizzazione edilizia:

- Licenza di Costruzione pratica n. 232 rilasciata il 21 agosto 1967.

Dai rilievi eseguiti sul posto in fase di sopralluogo, e dall'analisi della documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Omegna, ovvero Licenza di Costruzione pratica n. 232 rilasciata il 21 agosto 1967, si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano primo, per quanto riguarda il sub 4, si riscontra lievi difformità dimensionali interne, presenza di serramento esterno nel locale cucina non menzionato nella Licenza di Costruzione rilasciata, diversa dimensione del serramento del bagno, aumento delle dimensione del locale camera posto a sud del fabbricato, probabilmente dovuto dall'abbattimento del divisorio interno che misurava 50 cm di spessore e ad oggi risulta essere di circa 10 cm, trasformazione della finestra del locale camera posto a sud in portafinestra, si riscontra inoltre la presenza di una copertura del sovrastante il balcone e le scale esterne realizzata con struttura metallica e lastre di policarbonato alveolare.
- al piano terra, per quanto riguarda il sub 3, si riscontra la presenza di n. 2 serramenti esterni nel locale deposito posto a sud, i quali non vengono menzionati nella rappresentazione grafica allegata alla Licenza di Costruzione;
- al piano terra, per quanto riguarda il sub 1, si riscontra l'ampliamento dell'autorimessa tramite l'abbattimento della parete posta ad est, ed installazione di serramento esterno come accesso all'autorimessa dalle parti comuni (sub 5).
- per quanto riguarda la copertura dell'edificio, i disegni allegati alla Licenza di Costruzione, rappresentano una parte di copertura del fabbricato ad una falda, mentre dai rilievi eseguiti, si riscontra che la stessa copertura risulta essere a due falde (se pur una delle due falde risulta di dimensioni minime).

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Omegna (VB) - via A. Pacinotti n. 4

Compendio immobiliare sito nel Comune di Omegna, via A. Pacinotti n. 4, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 12, 506, sub 1, 3, 4, 5, e catasto terreni al foglio 12, mappale 506. Sub 1: Autorimessa posta al piano terreno dell'edificio; Sub 3: appartamento posto al piano terra dell'edificio e composto da stanza, cucina, ripostiglio con accesso esterno, latrina ed ulteriore ripostiglio esterni all'abitazione, posizionati nell'area cortilizia comune (sub 5); Sub 4: appartamento posto al piano primo dell'edificio e composto da locale cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, balcone; Sub 5: bene comune non censibile consistente in area cortilizia esterna al piano terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 506, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 506, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 5, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 92.939,00

Dai rilievi eseguiti sul posto in fase di sopralluogo, e dall'analisi della documentazione urbanistica rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Omegna, ovvero Licenza di Costruzione pratica n. 232 rilasciata il 21 agosto 1967, si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano primo, per quanto riguarda il sub 4, si riscontra lievi difformità dimensionali interne, presenza di serramento esterno nel locale cucina non menzionato nella Licenza di Costruzione rilasciata, diversa dimensione del serramento del bagno, aumento delle dimensioni del locale camera posto a sud del fabbricato, probabilmente dovuto dall'abbattimento del divisorio interno che misurava 50 cm di spessore e ad oggi risulta essere di circa 10 cm, trasformazione della finestra del locale camera posto a sud in portafinestra, si riscontra inoltre la presenza di una copertura del sovrastante il balcone e le scale esterne realizzata con struttura metallica e lastre di policarbonato alveolare.

- al piano terra, per quanto riguarda il sub 3, si riscontra la presenza di n. 2 serramenti esterni nel locale deposito posto a sud, i quali non vengono menzionati nella rappresentazione grafica allegata alla Licenza di Costruzione;

- al piano terra, per quanto riguarda il sub 1, si riscontra l'ampliamento dell'autorimessa tramite l'abbattimento della parete posta ad est, ed installazione di serramento esterno come accesso all'autorimessa dalle parti comuni (sub 5).

- per quanto riguarda la copertura dell'edificio, i disegni allegati alla Licenza di Costruzione, rappresentano una parte di copertura del fabbricato ad una falda, mentre dai rilievi eseguiti, si riscontra che la stessa copertura risulta essere a due falde (se pur una delle due falde risulta di dimensioni minime).

Le opere in difformità sopra descritte, potranno essere sanate salvo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Regione e dall'ente pubblico da essa delegato.

Il costo per la sanatoria delle opere in difformità ammonta a circa € 9.000, da detrarre al valore complessivo di € 92.939,00. Di conseguenza, il valore totale del compendio immobiliare oggetto di perizia risulta essere pari ad € 92.939,00 - € 9.000,00 = € 83.939,00.

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, è stato preso in considerazione il metodo di comparazione tra beni simili, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte in perizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Omegna (VB) - via A. Pacinotti n. 4	132,77 mq	700,00 €/mq	€ 92.939,00	100,00%	€ 92.939,00
				Valore di stima:	€ 92.939,00

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 07/08/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Omegna (VB) - via A. Pacinotti n. 4
Compendio immobiliare sito nel Comune di Omegna, via A. Pacinotti n. 4, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 12, 506, sub 1, 3, 4, 5, e catasto terreni al foglio 12, mappale 506. Sub 1: Autorimessa posta al piano terreno dell'edificio; Sub 3: appartamento posto al piano terra dell'edificio e composto da stanza, cucina, ripostiglio con accesso esterno, latrina ed ulteriore ripostiglio esterni all'abitazione, posizionati nell'area cortilizia comune (sub 5); Sub 4: appartamento posto al piano primo dell'edificio e composto da locale cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, balcone; Sub 5: bene comune non censibile consistente in area cortilizia esterna al piano terreno. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 506, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 506, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 5, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Comune di OMEGNA, foglio 12, mappale 506 Strumenti urbanistici P.R.G.C. Destinazioni urbanistiche AER - AREA EDIFICATA AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - Art.21 VINCOLI DI ALTRA NATURA Foglio 12 mappale 506 RICADONE in fascia di rispetto della ferrovia Per una profondità di ml. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia salvo distanze minori autorizzate dall'Amministrazione delle FF.SS., viene individuata ai lati delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, alla ristrutturazione edilizia del tipo RE1 purché, in tal caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano dalla parte opposta rispetto alla rotaia. Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.7.1980 n° 753. Foglio 12 mappali n. 506 RICADONE in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 21/9/1984 e D.Lgs. 42/04 art. 142. Classi di rischio idrogeologico CLASSE IIIb2 - Art.40 Acustica ACUSTICA2 - CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Omegna (VB) - via A. Pacinotti n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 506, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 506, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 506, Sub. 5, Categoria E	Superficie	132,77 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo degli immobili oggetto di perizia risulta essere nel suo complesso scadente. L'abitazione al piano terra identificata col sub 3, risulta in pessimo stato di manutenzione in quanto necessita di un'importante ristrutturazione dal punto di vista impiantistico, logistico (attualmente il bagno/latrina è situato all'esterno del fabbricato), delle finiture interne e dei serramenti esterni. L'abitazione al piano primo identificata col sub 4, risulta in condizioni generali vetuste in quanto l'ultima ristrutturazione eseguita risale all'anno 1967. Entrambe le unità immobiliare sono sprovviste di caldaia a gas per l'impianto di riscaldamento.		
Descrizione:	Compendio immobiliare sito nel Comune di Omegna, via A. Pacinotti n. 4, identificato catastalmente al catasto fabbricati al foglio 12, 506, sub 1, 3, 4, 5, e catasto terreni al foglio 12, mappale 506. Sub 1: Autorimessa posta al piano terreno dell'edificio; Sub 3: appartamento posto al piano terra dell'edificio e composto da stanza, cucina, ripostiglio con accesso esterno, latrina ed ulteriore ripostiglio esterni all'abitazione, posizionati nell'area cortilizia comune (sub 5); Sub 4: appartamento posto al piano primo dell'edificio e composto da locale cucina, bagno, disimpegno, soggiorno, n. 2 camere da letto, balcone; Sub 5: bene comune non censibile consistente in area cortilizia esterna al piano terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Verbania il 29/12/2011

Reg. gen. 14658 - Reg. part. 2025

Importo: € 99.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: Notaio Ursula Spini

Data: 23/12/2011

N° repertorio: 9273

N° raccolta: 6390

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 08/02/2024

Reg. gen. 1422 - Reg. part. 1229

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura