



TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2021 del R.G.E.

promossa da

xxx



contro

xxx



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Officina ubicata a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21





INCARICO



All'udienza del 08/02/2022, il sottoscritto Geom. Rossi Andrea, con studio in Via Armando Diaz, 2 - 28040 - Massino Visconti (NO), email st.andrearossi@gmail.com, PEC andrea.rossi2@geopec.it, Tel. 335 8248563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A OMEGNA (VB) - VIA IV NOVEMBRE N° 125/A

Trattasi di piena proprietà di una porzione di edificio ad uso officina inserito nel complesso industriale di via IV Novembre n° 125/A e censito al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 189 subalterno 54, posto su un unico piano e composto da ampio locale ad uso laboratorio, n° 2 servizi igienici e n° 2 locali ad uso magazzino. Completano l'unità immobiliare una tettoia posta all'ingresso e n° 2 aree adibite a corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA IV NOVEMBRE N° 125/A

Trattasi di piena proprietà di una porzione di edificio adibito a locale commerciale inserito nel complesso industriale di via IV Novembre n° 125/A e censito al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 189 subalterno 55, composto al piano terra da un'unica ampia sala, oltre cucina, servizi ed ulteriori locali accessori, ed una porzione soppalcata, in corrispondenza dell'ingresso secondario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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



LOTTO 1





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A



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:



- xxx



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

- xxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Al Sig. xxx l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Renato Bucolo del 25/02/2000 repertorio n. 45782 raccolta n. 5836, registrato a Novara il 09/03/2000 da potere della società xxx

Si specifica che con decreto del Tribunale di Verbania in data 07/12/2022 R.G. n. 1392/2022, Cronologico n. 4916/2022, è stata omologata la separazione consensuale fra l'esecutato Sig. xxx e la Sig.ra xxx e che negli accordi di separazione si stabiliva che l'esecutato si impegna a trasferire a titolo gratuito i beni immobili di sua proprietà, fra cui il bene in oggetto. Conseguentemente con atto del Notaio Daniela Galletti del 25/10/2023 repertorio n. 1940 raccolta n. 1508, registrato a Verbania il 31/10/2023 al n. 5397 serio 1 T, il Sig. xxx trasferiva la quota di proprietà di tutti i beni alla moglie Sig.ra xxx

CONFINI



I confini dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al catasto fabbricati, sono come di seguito identificati: partendo da Nord: mappale 1020, 198, 528, 906, subalterno 55, cortile comune ai subalterni 54 e 55, subalterno 11 e ferrovia.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina	388,83 mq	360,20 mq	1	360,20 mq	0,00 m	T



Tettoia	52,60 mq	52,60 mq	0,4	21,04 mq	0,00 m	T
Corte esclusiva	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	T
Corte comune	51,00 mq	51,00 mq	0,04	2,04 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				404,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				404,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unità immobiliare artigianale adibita ad officina, composta da:

- laboratorio di 270,60 mq;
- n° locali magazzino di complessivi 50,93 mq;
- n° servizi igienici, uno di 8,66 mq e un altro di 7,53 mq;
- tettoia di 52,60 mq;
- corte esclusiva di 120,00 mq;

Per quanto riguarda le altezze interne, si invita alla visione dell'elaborato grafico allegato alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2019 al 28/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 189, Sub. 42 Categoria C2 Cl.7, Cons. 188 mq Superficie catastale 214 mq Rendita € 349,54 Piano T
Dal 15/10/2019 al 28/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 189, Sub. 40 Categoria C3 Cl.8, Cons. 186 mq Superficie catastale 202 mq Rendita € 432,28 Piano T
Dal 28/02/2023 al 28/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 189, Sub. 54 Categoria C3 Cl.5, Cons. 326 mq Superficie catastale 370 mq Rendita € 454,58 Piano T

In riferimento alla cronistoria catastale, si evidenzia quanto di seguito:

l'immobile distinto al foglio 6 particella 189 subalterno 54 oggetto del presente lotto, deriva dalla variazione

catastale degli immobili distinti al catasto fabbricati foglio 6 particella 189 subalterno 52 e 42 a loro volta derivanti dalla variazione catastale per quanto concerne il 52 del 40 e 36 mentre per quanto concerne il 42 derivante a sua volta della variazione del subalterno 39 part. 189 fg. 7;

mentre la parte comune ai due lotti oggetti di pignoramento censita al foglio 6 particella 189 subalterno 53, deriva dalla variazione catastale degli immobili distinti al catasto fabbricati foglio 6 particella 189 subalterno 36;

Si specifica che tutto quanto sopra esposto sino al 22/10/2013 era identificato in un'unico subalterno censito al catasto fabbricati al foglio 7 particella 189 subalterno 10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	189	54		C3	5	326 mq	370 mq	454,58 €	T	
	6	189	53		E						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	189				ENTE URBANO		44 80 mq				

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo e rilievo, lo stato dei luoghi non è risultato conforme alla scheda catastale in quanto differivano alcuni tavolati interni, risultava presente un soppalco di fatto inesistente e la tettoia esterna posta all'ingresso non era stata inserita in mappa catastale.

Conseguentemente per la corretta rappresentazione in scheda dello stato dei luoghi si è provveduto alla presentazione di Tipo Mappale prot. n° VB0012708 del 13/03/2023 e DOCFA prot. n° VB0009229 del 27/02/2023 in atti dal 28/02/2023.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato contestuale di residenza, famiglia e stato civile dal quale risulta che l'esecutato xxx è residente a xxx ed il nucleo familiare è composto da xxx;
- Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal quale risulta che xxx è coniugato con xxx in regime di separazione legale dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto risulta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

All'immobile compete la quota proporzionale degli enti comuni del complesso ed in particolare il cortile che consente gli accessi pedonali e carrai della via IV Novembre, con la precisazione che la manica di tale confine, confinante con il subalterno 18 e riservata all'esclusivo uso dei proprietari di tale subalterno, con possibilità per gli altri condomini di passaggio pedonale e carraio per il solo carico e scarico merci rimanendo pertanto vietato ogni altro loro godimento.

Si precisa che la porzione di cortile identificato con il bene comune non censibile sub. 53, è di esclusiva proprietà dell'esecutato, oggetto della presente esecuzione, parte comune ai due lotti, identificati con i subalterni 54 e 55 con la spettante quota indivisa di 500/1000 ciascuno.

A migliore identificazione di cui sopra si invita alla visione della tavola denominata "TAV. 532 A/3".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al bene oggetto di pignoramento, si accede tramite il cortile comune tra i subalterni 54 e 55 oggetti del presente provvedimento esecutivo, contraddistinto con subalterno 53.

Si segnala che a carico del subalterno 54, in corrispondenza della tettoria, grava una servitù di passo pedonale al fine di permettere agli utenti del subalterno 55 di accedere dall'ingresso secondario della struttura. A maggior chiarimento vedasi allegato TAV. 532/A/1.

Il contatore dell'acquedotto è in comune con l'unità censita al subalterno 55, anch'essa oggetto della presente procedura, ma costituente altro lotto da porre in vendita separatamente dal presente, tale contatore è posto sulla facciata nord dell'unità censita al subalterno 55, a maggior chiarimento si invita alla visione della tavola 532 A/3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: Cemento armato;
- Esposizione: Vedere tavola 532 A/1;
- Strutture verticali: Muratura e cemento armato precompresso;
- Copertura: della tipologia a shed;

Altezza interna utile: Vedere tavola 532 A/1;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne in muratura di blocchetti in cemento, parzialmente intonacate e verniciate, i bagni sono in parte rivestiti con piastrelle di ceramica;

Pavimentazione interna: pavimentazione industriale in cemento;

Infissi interni ed esterni: Portone scorrevole d'ingresso e serramaneti esterni in ferro, porte interne dei servizi igienici in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico del tipo industriale a tubazioni esterne, attualmente l'unità è sprovvista di contatore della luce, mentre all'interno è posta una caldaia a gasolio, dismessa per la produzione di aria calda.

Il contatore dell'acquedotto è in comune con l'unità censita al subalterno 55, anch'essa oggetto della presente procedura, ma costituente altro lotto da porre in vendita separatamente dal presente, tale contatore è posto sulla facciata nord dell'unità censita al subalterno 55, a maggior chiarimento si invita alla visione della tavola 532 A/3.

E' possibile parcheggiare al di sotto della tettoia di accesso all'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi risulta libero, all'interno vi sono ancora alcuni beni dell'esecutato che nel caso in cui lo stesso non ne provveda alla rimozione, sarà a carico e spese del futuro aggiudicatario del bene, trasporto e smaltimento del materiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2000		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Bucolo	25/02/2000	45782	5836
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/03/2000	2303	1598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Novara	09/03/2000		
Dal 25/10/2023		Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletti Daniela	25/10/2023	1940	1508
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	02/11/2023	13113	10720
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Verbania	31/10/2023	5397 serie 1T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Verbania aggiornate al 13/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Verbania il 02/03/2000
 Reg. gen. 2304 - Reg. part. 380
 Quota: 1/1
 Importo: € 671.393,97
 A favore di Cariplo - Cassa di risparmio delle province lombarde S.p.A.
 Contro xxx
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 335.696,98
 Spese: € 335.696,98
 Rogante: Bucolo Renato
 Data: 25/02/2000
 N° repertorio: 45783
 Note: La durata inizialmente stabilita in anni 15, è stata variata con annotamento ai numeri 6935/1489 del 4/5/2006, l'ammortamento fino all'estinzione del mutuo e degli arretrati che abbia a compiersi in 200 mensilità in luogo delle 128 residue. L'ipoteca grava sull'originaria unità immobiliare al foglio 7 part. 189 sub. 10
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Verbania il 25/08/2006
 Reg. gen. 13073 - Reg. part. 2620
 Quota: 1/1
 Importo: € 84.000,00
 A favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni
 Contro xxx
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 42.000,00
 Rogante: Notaio Andreani Federico
 Data: 22/08/2006
 N° repertorio: 8539
 N° raccolta: 2603
 Note: Parte mutuataria xxx l'ipoteca grava sull'originaria unità immobiliare al foglio 7 mappali 189 subalterno 10.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Verbania il 06/02/2020
Reg. gen. 1100 - Reg. part. 142
Quota: 1/1
Importo: € 671.393,97
A favore di Cariplo - Cassa di risparmio delle provincie lombarde S.p.A.
Contro xxx
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 335.696,98
Rogante: Notaio Bucolo Renato
Data: 25/02/2000
N° repertorio: 45783
Note: L'ipoteca è in rinnovazione a quella iscritta in data 2/3/2000 ai numeri 2304/380

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Verbania il 03/12/2021
Reg. gen. 14878 - Reg. part. 11804
Quota: 1/1
A favore di xxx
Contro xxx Formalità a carico della
procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/03/2000 registro generale n° 2304 e registro particolare n° 380, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 55/08/2006 registro generale n° 13073 e registro particolare n° 2620, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Verbania il 06/02/2020 registro generale n° 1100 e registro particolare n° 142, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;
- Pignoramento trascritto a Verbania il 03/12/2021 registro generale n° 14878 e registro particolare n° 11804, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00 di diritti e tasse ipotecarie, onorario di cancellazione € 50,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il P.R.G.C. del Comune di Omegna, è campito nell'area denominata "Aree di riuso con attività produttive dismesse o da rilocalizzare" (art. 26 delle N.T.A.) e soggetto al rispetto dell'art. 42 delle

N.T.A. relativo agli interventi edilizi diretti e strumenti urbanistici esecutivi (SUE).
La classe di idoneità urbanistica è I (art. 40 delle N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento al fabbricato in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Concessione edilizia n° 2000/108 del 23/08/2000;
- D.I.A. prot. n° 7303 del 27/04/2001 (variante alla concessione edilizia di cui sopra);
- D.I.A. prot. n° 17735 del 15/10/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

A seguito di sopralluogo, sono emerse delle difformità tra quanto in essere e quanto rilasciato dal Comune di Omegna con i provvedimenti edilizi sopra riportati in quanto differiscono alcune porzioni di tavolati, la tettoia d'ingresso risulta licenziata in modo errato, a maggiore chiarimento si invita alla consultazione della tavola 532 A/1. Conseguentemente, sarà cura del futuro aggiudicatario del bene presentare istanza edilizia in sanatoria, i quali costi varieranno a seconda del tipo di intervento da realizzarsi.

Si segnala inoltre che nella porzione di corte esclusiva confinante con la ferrovia è presente una tettoia non licenziata, sarà a carico del futuro aggiudicatario del bene provvedere alla demolizione del bene e all'eventuale realizzazione di una nuova tettoia correttamente autorizzata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A

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:

- xxx

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

- xxx

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al Sig. xxx l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto giusto atto di compravendita Notaio Renato Bucolo del 25/02/2000 repertorio n. 45782 raccolta n. 5836, registrato a Novara il 09/03/2000 da potere della società xxx

Si specifica che con decreto del Tribunale di Verbania in data 07/12/2022 R.G. n. 1392/2022, Cronologico n. 4916/2022, è stata omologata la separazione consensuale fra l'esecutato Sig. xxx e la Sig.ra xxx e che negli accordi di separazione si stabiliva che l'esecutato si impegna a trasferire a titolo gratuito i beni immobili di sua proprietà, fra cui il bene in oggetto. Conseguentemente con atto del Notaio Daniela Galletti del 25/10/2023 repertorio n. 1940 raccolta n. 1508, registrato a Verbania il 31/10/2023 al n. 5397 serio 1 T, il Sig. xxx trasferiva la quota di proprietà di tutti i beni alla moglie Sig.ra xxx

CONFINI

I confini dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al catasto fabbricati, sono come di seguito identificati: partendo da Nord: corte esclusiva di proprietà del subalterno 54, via IV Novembre, subalterno 49, cortile comune subalterno 53, subalterno 54.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano

Attività commerciale	320,24 mq	351,92 mq	1	351,92 mq	0,00 m	T
Sottotetto non abitabile	31,50 mq	36,52 mq	0,2	7,30 mq	0,00 m	T
Corte comune	51,00 mq	51,00 mq	0,04	2,04 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				361,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				361,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unità immobiliare commerciale adibita a ristorante, composta da:

- sala consumazione di 197,98 mq;
- area palco di 29,68 mq;
- servizi igienici 13,13 mq;
- cucina di 22,88 mq;
- ingresso, spogliatoio, servizi igienici per il personale di 49,56 mq;
- sottotetto non abitabile di 31,50 mq.

Per quanto riguarda le altezze interne, si invita alla visione dell'elaborato grafico allegato alla presente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2022 al 27/02/2023		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 189, Sub. 41 Categoria C1 Cl.7, Cons. 262 mq Superficie catastale 367 mq Rendita € 4.072,88 Piano T
Dal 28/02/2023 al 29/03/2023		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 189, Sub. 55 Categoria C1 Cl.7, Cons. 336 Superficie catastale 367 mq Rendita € 5.223,24 Piano T

In riferimento alla cronistoria catastale, si evidenzia quanto d seguito:

l'immobile distinto al foglio 6 particella 189 subalterno 55 oggetto del presente lotto, deriva dalla variazione catastale degli immobili distinti al catasto fabbricati foglio 6 particella 189 subalterno 37 e 41 a sua volta il subalterno 41 derivante dalla variazione catastale del subalterno 38 part. 189 fg. 7;

mentre la parte comune ai due lotti oggetti di pignoramento censita al foglio 6 particella 189 subalterno 53, deriva dalla variazione catastale degli immobili distinti al catasto fabbricati foglio 6 particella 189 subalterno 36;

Si specifica che tutto quanto sopra esposto sino al 22/10/2013 era identificato in un'unico subalterno censito al catasto fabbricati al foglio 7 particella 189 subalterno 10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	189	55		C1	7	336 mq	367 mq	5223,24 €	T	
	6	189	53		E						

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	
6	189				ENTE URBANO		44 80 mq				

Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo e rilievo, lo stato dei luoghi non è risultato conforme alla scheda catastale in quanto differivano alcuni tavolati interni e non risultava rappresentato in scheda il soppalco e la relativa scala di collegamento.

Conseguentemente per la corretta rappresentazione in scheda dello stato dei luoghi si è provveduto alla presentazione di DOCFA prot. n° VB0009229 del 27/02/2023 in atti dal 28/02/2023.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso i competenti uffici i seguenti atti:

- Certificato contestuale di residenza, famiglia e stato civile dal quale risulta che l'esecutato xxx è residente a xxx ed il nucleo familiare è composto da xxx;
- Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dal quale risulta che xxx è coniugato con xxx in regime di separazione legale dei beni.

PATTI

E' stato richiesto il certificato di prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, redatto dall'Arch. Piergiorgio Ragazzoni, con codice identificativo 2023 104669 0002, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica E;

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

All'immobile compete la quota proporzionale degli enti comuni del complesso ed in particolare il cortile che consente gli accessi pedonali e carrai della via IV Novembre, con la precisazione che la manica di tale confine, confinante con il subalterno 18 e riservata all'esclusivo uso dei proprietari di tale subalterno, con possibilità per gli altri condomini di passaggio pedonale e carraio per il solo carico e scarico merci rimanendo pertanto vietato ogni altro loro godimento.

Si precisa che la porzione di cortile identificato con il bene comune non censibile sub. 53, è di esclusiva proprietà dell'esecutato, oggetto della presente esecuzione, parte comune ai due lotti, identificati con i subalterni 54 e 55 con la spettante quota indivisa di 500/1000 ciascuno.

A migliore identificazione di cui sopra si invita alla visione della tavola denominata "TAV. 532 A/3".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al bene oggetto di pignoramento, si accede tramite il cortile comune tra i subalterni 54 e 55 oggetti del presente provvedimento esecutivo, contraddistinto con subalterno 53.

Si segnala che a carico del subalterno 54, in corrispondenza della tetteria, grava una servitù di passo pedonale al fine di permettere agli utenti del subalterno 55 di accedere dall'ingresso secondario della struttura.

Il contatore dell'acquedotto è in comune con l'unità censita al subalterno 55, anch'essa oggetto della presente procedura, ma costituente altro lotto da porre in vendita separatamente dal presente, tale contatore è posto sulla facciata nord dell'unità censita al subalterno 55, a maggior chiarimento si invita alla visione della tavola 532 A/3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Cemento armato;

Esposizione: Vedere tavola 532 A/2;

Strutture verticali: Muratura e cemento armato;

Copertura: in parte solaio in cemento armato, ed in parte orditura in legno con copertura in tegole marsigliesi;

Altezza interna utile: Vedere tavola 532 A/2;

Solai: soffitto in legno nella sala consumazione, solaio in laterocemento nel locale deposito e tetto a vista nei locali retrostanti l'area somministrazione;

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne in muratura intonacate e verniciate, i bagni e la cucina sono in parte rivestiti con piastrelle di ceramica;

Pavimentazione interna: in piastrelle;

Infissi interni ed esterni: in legno e alluminio;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico del tipo sottotraccia ed esterno, l'impianto di riscaldamento e composto da n. 2 camini posti nella sala consumazione e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto in cucina.

Il contatore dell'acquedotto è in comune con l'unità censita al subalterno 55, anch'essa oggetto della presente procedura, ma costituente altro lotto da porre in vendita separatamente dal presente, tale contatore è posto sulla facciata nord dell'unità censita al subalterno 55, a maggior chiarimento si invita alla visione della tavola 532 A/3.

L'immobile è sprovvisto di allacciamento al metano.

L'unità non possiede posti auto esclusivi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi risulta libero, all'interno vi sono ancora alcuni beni dell'esecutato che nel caso in cui lo stesso non ne provveda alla rimozione, sarà a carico e spese del futuro aggiudicatario del bene, trasporto e smaltimento del materiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2000		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Bucolo	25/02/2000	45782	5836
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/03/2000	2303	1598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Novara	09/03/2000		

Dal 25/10/2023		Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galletti Daniela	25/10/2023	1940	1508
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	02/11/2023	13113	10720
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Verbania	31/10/2023	5397 serie 1T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 13/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Verbania il 02/03/2000
 Reg. gen. 2304 - Reg. part. 380
 Quota: 1/1
 Importo: € 671.393,97
 A favore di Cariplo - Cassa di risparmio delle provincie lombarde S.p.A.
 Contro xxx
 Capitale: € 335.696,98
 Spese: € 335.696,98
 Rogante: Bucolo Renato
 Data: 25/02/2000
 N° repertorio: 45783
 Note: La durata inizialmente stabilita in anni 15, è stata variata con annotamento ai numeri 6935/1489 del 4/5/2006, l'ammortamento fino all'estinzione del mutuo e degli arretrati che abbia a compiersi in 200 mensilità in luogo delle 128 residue. L'ipoteca grava sull'originaria unità immobiliare al foglio 7 part. 189 sub. 10
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Verbania il 25/08/2006
 Reg. gen. 13073 - Reg. part. 2620
 Quota: 1/1
 Importo: € 84.000,00
 A favore di Banca Popolare di Intra Società Cooperativa per Azioni
 Contro xxx
 Capitale: € 42.000,00
 Rogante: Notaio Andreani Federico
 Data: 22/08/2006
 N° repertorio: 8539

N° raccolta: 2603

Note: Parte mutuataria xxx L'ipoteca grava sull'originaria unità immobiliare al foglio 7 part. 189 sub. 10

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Verbania il 06/02/2020

Reg. gen. 1100 - Reg. part. 142

Quota: 1/1

Importo: € 671.393,97

A favore di Cariplo - Cassa di risparmio delle provincie lombarde S.p.A.

Contro xxx

Capitale: € 335.696,98

Rogante: Notaio Bucolo Renato

Data: 25/02/2000

N° repertorio: 45783

Note: L'ipoteca è in rinnovazione a quella iscritta in data 2/3/2000 ai numeri 2304/380

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Verbania il 03/12/2021

Reg. gen. 14878 - Reg. part. 11804

Quota: 1/1

A favore di xxx

Contro xxx

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura risulta come di seguito:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 02/03/2000 registro generale n° 2304 e registro particolare n° 380, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca volontaria iscritta a Verbania il 55/08/2006 registro generale n° 13073 e registro particolare n° 2620, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Verbania il 06/02/2020 registro generale n° 1100 e registro particolare n° 142, diritti di cancellazione € 35,00, oneri di cancellazione € 50,00;

- Pignoramento trascritto a Verbania il 03/12/2021 registro generale n° 14878 e registro particolare n° 11804, per la restrizione del pignoramento, diritti di cancellazione € 294,00 di diritti e tasse ipotecarie, onorario di cancellazione € 50,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, secondo il P.R.G.C. del Comune di Omegna, è campito nell'area denominata "Aree di riuso con attività produttive dismesse o da rilocalizzare" (art. 26 delle N.T.A.) e soggetto al rispetto dell'art. 42 delle N.T.A. relativo agli interventi edilizi diretti e strumenti urbanistici esecutivi (SUE).
La classe di idoneità urbanistica è I (art. 40 delle N.T.A.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

In seguito ad accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna, in riferimento al fabbricato in oggetto, risultano rilasciate le seguenti istanze edilizie:

- Concessione edilizia n° 2000/108 del 23/08/2000;
- D.I.A. prot. n° 7303 del 27/04/2001 (variante alla concessione edilizia di cui sopra);
- S.C.I.A. prot. n° 2013/170 del 02/10/2013;
- S.C.I.A. prot. n° 2013/183 del 13/11/2013;
- C.I.L.A. prot. n° 12401/2017 del 31/05/2017.

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.

A seguito di sopralluogo, sono emerse delle difformità tra quanto in essere e quanto rilasciato dal Comune di Omegna con i provvedimenti edilizi sopra riportati in quanto differiscono alcune porzioni di tavolati interni e il soppalco non risulta autorizzato, a maggiore chiarimento si invita alla consultazione della tavola 532 A/2. Conseguentemente, sarà cura del futuro aggiudicatario del bene presentare istanza edilizia in sanatoria, i quali costi varieranno a seconda del tipo destinazione al quale sarà adibito l'immobile ed i relativi locali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La procedura ha colpito 2 unità immobiliari commerciali adiacenti e distinte tra loro, poste nel Comune di Omegna, pertanto al fine di agevolare l'aggiudicazione dei lotti, si propone di porre in vendita i beni in n° 2 lotti separati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A

Trattasi di piena proprietà di una porzione di edificio ad uso officina inserito nel complesso industriale di via IV Novembre n° 125/A e censito al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 189 subalterno 54, posto su un unico piano e composto da ampio locale ad uso laboratorio, n° 2 servizi igienici e n° 2 locali ad uso magazzino. Completano l'unità immobiliare una tettoia posta all'ingresso e n° 2 aree adibite a corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 189, Sub. 54, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 189, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 189, Sub. 53, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 121.464,00

Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di

compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, considerate le quotazioni dell'OMI che per la zona di Omegna valuta gli immobili ad uso industriale/produttivo ad un prezzo variabile tra i 350,00 €/mq e i 600,00 €/mq, tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire al bene un valore di mercato al mq pari a 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A	404,88 mq	300,00 €/mq	€ 121.464,00	100,00%	€ 121.464,00
				Valore di stima:	€ 121.464,00

Valore di stima: € 121.464,00

Valore finale di stima: € 121.464,00

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A

Trattasi di piena proprietà di una porzione di edificio adibito a locale commerciale inserito nel complesso industriale di via IV Novembre n° 125/A e censito al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 189 subalterno 55, composto al piano terra da un'unica ampia sala, oltre cucina, servizi ed ulteriori locali accessori, ed una porzione soppalcata, in corrispondenza dell'ingresso secondario.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 189, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 189, Sub. 55, Categoria C1 - Fg. 6, Part. 189, Sub. 53, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 198.693,00

Nel procedere alla stima del bene, tenendo presente quanto riportato sin d'ora in merito alla posizione dell'immobile, allo stato di conservazione, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tutto quanto ciò premesso, dopo aver eseguito indagini nel paese, consultando anche operatori del settore, andando quindi ad individuare e a valutare i recenti valori di

compravendita effettivamente realizzati negli ultimi 24 mesi per immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto, considerate le quotazioni dell'OMI che per la zona di Omegna valuta gli immobili ad uso commerciale ad un prezzo variabile tra i 850,00 €/mq e i 1.600,00 €/mq, tutto quanto ciò premesso, si considera congruo, attribuire al bene un valore di mercato al mq pari a 550,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Omegna (VB) - via IV Novembre n° 125/A	361,26 mq	550,00 €/mq	€ 198.693,00	100,00%	€ 198.693,00
				Valore di stima:	€ 198.693,00

Valore di stima: € 198.693,00

Valore finale di stima: € 198.693,00

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.

Massimo Visconti, li 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rossi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 24 Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 2 - Documentazione catastali (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 173 Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 4 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 5 - APE (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato 6 - Certificati esecutivo (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Allegato 7 - Dati catastali da pignoramento e da perizia (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8 - Perizia epurata (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9 - Bando di vendita (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 - Pubblicità commerciale (Aggiornamento al 30/03/2023)