
TRIBUNALE DI VERBANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berrone Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento con terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16.....	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14

Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	22
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16.....	28

INCARICO

All'udienza del 27/06/2018, il sottoscritto Ing. Berrone Davide, con studio in P.za Mameli 8 - 28887 - Omegna (VB), e-mail dberron@libero.it, PEC studioingberrone@pec.it, Tel. 0323 61522, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con terreno ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16 (Coord. Geografiche: 45,8732 N; 8,3892 E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16 (Coord. Geografiche: 45,8732 N; 8,3892 E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16 (Coord. Geografiche: 45,8732 N; 8,3892 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ZANELLA 16

Appartamento con terreno, sito a p. terreno di vetusto edificio ad uso residenziale con accessi e corte comune, in cattivo stato di conservazione, sito nel centro storico della frazione Cireggio di Omegna, con adiacente cortile-giardino di pertinenza.

L'accesso all'immobile è avvenuto in presenza dell'incaricato del custode giudiziario in data 03/08/2018.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ZANELLA 16

Appartamento a p. primo di vetusto edificio ad uso residenziale con accessi e corte comune, in cattivo stato di conservazione, sito nel centro storico della frazione Cireggio di Omegna.

L'accesso all'immobile è avvenuto in presenza dell'incaricato del custode giudiziario in data 03/08/2018.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ZANELLA 16

Appartamento a p. secondo di vetusto edificio ad uso residenziale con accessi e corte comune, in pessimo stato di conservazione, sito nel centro storico della frazione Cireggio di Omegna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'accesso all'immobile è avvenuto in presenza dell'incaricato del custode giudiziario in data 03/08/2018.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con terreno, ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



Come da certificato di morte allegato alla presente perizia, l'esecutato risulta deceduto in data ***** nel Comune di *****

CONFINI

A Catasto Terreni, foglio 17: residua porzione del mappale 178, cortile comune (mappale 773), mappali 774, 775, 179, mappale 193 (ex 192), mappale 1342 (ex 191), vertice mappale 189, mappali 922 (ex 183), mappale 185, mappale 921 (ex 183), mappale 183, mappale 886 (ex 181), mappale 885 (ex 181), mappali 181, 180, V. Zanella.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,90 mq	192,90 mq	1,00	192,90 mq	3,50 m	T
Giardino	340,00 mq	340,00 mq	0,15	51,00 mq	0,00 m	

Giardino	50,00 mq	50,00 mq	0,15	7,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				251,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 178, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 157 Rendita € 188,51 Piano T Graffato 592
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 178, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Superficie catastale 32 Rendita € 37,70 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	178	2		A4	2	5	157	188,51	T	592
	20	178	6		A4	2	1	32	37,7	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
17	182				ente		00 03 40			

					urbano					
17	776				ente urbano		00 00 50			



Corrispondenza catastale

E' stata verificata la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale

PRECISAZIONI

Gli immobili risultano in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in cattive condizioni di conservazione, privo di impianti funzionanti. La struttura del tetto dell'immobile di cui fa parte è fortemente ammalorata e risulta in parte crollato. Alcune pareti conservano affreschi e finiture aventi un certo pregio all'epoca della realizzazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte del bene le quote indivise sulle parti comuni:

- della residua porzione del fabbricato di cui al mappale 178 quali gli ingressi e vani scala comuni;
- del cortile di accesso di cui al mappale ct f. 17 particella 773.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto era in origine parte di corpo unico con gli immobili siti al piano superiore, e funzionalmente collegato ad essi con scala interna. La attuale conformazione del lotto prevede una totale autonomia per livello di piano, realizzabile sin d'ora data la presenza di accessi separati per ogni piano da scala comune. La scala interna cessa dunque la propria funzione, salvo accedere ad un piccolo locale wc al piano ammezzato, facente parte del presente lotto, ma non deve costituire servitù gravante sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di vetusto fabbricato di civile abitazione, realizzato in muratura di pietra intonacata, solai in legno e/o a volta, copertura a struttura lignea a falde inclinate e manto in lastre di pietra (beola), situato a p. terreno di ala di edificio ad uso residenziale distribuita su tre piani fuori terra sovrapposti, della attuale medesima proprietà, a cui è annessa area nuda pertinenziale, individuata al Catasto Terreni al foglio 17 con i mappali 178, 773, 776 e 182. Altezza interna utile variabile fra m 2,90 e m 3,40, vetusti infissi in legno con vetro semplice; vetusto



impianto elettrico da rifare completamente, impianto idrico presente ma non funzionante; impianto termico assente; pavimenti e rivestimenti in varia natura, prevalentemente in marmette ceramiche e pietra.

L'unità si compone di piccola cucina in corpo aggiunto, locale pranzo con camino, e soggiorno con vetusta stufa a gas, ingresso e scala interna di accesso a piano superiore di altra unità catastale, due ampi locali con camino prospettanti v. Zanella, locale ripostiglio, corridoio accanto a scala, piccolo bagno cieco, oltre a piccolo bagno a piano ammezzato.

L'immobile ha accesso da Via Zanella 16, attraverso androne e vano scala di cui a parte del residuo mappale 178 a catasto terreni e fabbricati, e cortile interno di cui al mappale 773, tutti in comune fra loro e con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio, non formalmente costituito in condominio.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è risultato libero dall'epoca della ultima occupazione, presumibilmente avvenuta oltre 40 anni fa, e parzialmente arredato con mobili risalenti a varie epoche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nunzia Giacalone - Novara	18/12/1987	36493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	15/01/1998	520	396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Novara	07/01/1988				
Dal 13/06/2003	**** Omissis ****	scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco Novelli - Milano	13/06/2013	92512	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/06/2003	7434	5166
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Verbania aggiornate al 20/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/06/2003
Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,40 %
Rogante: Notaio Franco Novelli - Milano
Data: 13/06/2003
N° repertorio: 92513
N° raccolta: 6611
- **rinegoziazione** derivante da atto notarile
Iscritto a Verbania il 01/12/2006
Reg. gen. 1784216 - Reg. part. 3065
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Sergio Todisco - Milano
Data: 12/06/2006

N° repertorio: 167989
N° raccolta: 38507

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 27/04/2018
Reg. gen. 4133 - Reg. part. 3383
Quota: 1/1
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 è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €.35,59 per diritti; - €.294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile facente parte del nucleo storico della frazione di Cireggio di Omegna, ove sono solo possibili generici interventi di manutenzione e conservazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Non sono stati reperiti titoli edilizi relativi all'immobile.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'immobile è di fatto inserito in un contesto condominiale, anche se non formalmente costituito, con parti comuni individuabili nel cortile di cui al mappale 773, oltre ad ingressi, passaggi, vani scala del mappale urbano 178.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16

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)

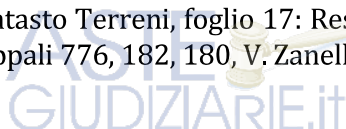
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come da certificato di morte allegato alla presente perizia, l'esecutato risulta deceduto in data **** nel Comune di ****.



CONFINI

A catasto Terreni, foglio 17: Residua porzione del mappale 178, cortile comune di cui al mappale 773, mappali 776, 182, 180, V. Zanella.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,20 mq	175,50 mq	1,00	175,50 mq	3,50 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 178, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 58 Rendita € 131,95 Piano 1
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 178, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Superficie catastale 33 Rendita € 37,70 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	178	4		A4	2	3,5	58	131,95	1	
	20	178	7		A4	2	1	33	37,7	1	

Corrispondenza catastale

E' stata verificata la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale



PRECISAZIONI

Gli immobili risultano in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in cattive condizioni di conservazione, privo di impianti funzionanti. La struttura del tetto dell'immobile di cui fa parte è fortemente ammalorata e risulta in parte crollata. Alcune pareti conservano affreschi e finiture aventi un certo pregio all'epoca della realizzazione. Tracce di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana.

PARTI COMUNI

Fanno parte del bene le quote indivise sulle parti comuni:

- della residua porzione del fabbricato di cui al mappale 178 quali gli ingressi e vani scala comuni;
- del cortile di accesso di cui al mappale ct f. 17 particella 773.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto era in origine parte di corpo unico con gli immobili siti al piano inferiore, e funzionalmente collegato ad essi con scala interna. La attuale conformazione del lotto prevede una totale autonomia per livello di piano, realizzabile sin d'ora data la presenza di accessi separati per ogni piano da scala comune. La scala interna cessa dunque la propria funzione, ivi inclusa la servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di vetusto fabbricato di civile abitazione, realizzato in muratura di pietra intonacata, solai in legno e/o a volta, copertura a struttura lignea a falde inclinate e manto in lastre di pietra (beola), situato a p. primo di ala di edificio ad uso residenziale distribuita su tre piani fuori terra sovrapposti, della attuale medesima proprietà a cui è annessa la area nuda pertinenziale comune, individuata al Catasto Terreni al foglio 17 con i mappali 178, 773.

Altezza interna utile variabile fra m 3,40 e m 3,80, vetusti infissi in legno con vetro semplice; vetusto impianto elettrico da rifare completamente, impianto idrico presente ma non funzionante; vetusto impianto termico parzialmente presente e non funzionante; pavimenti e rivestimenti in varia natura, prevalentemente in marmette ceramiche.

L'unità si compone di due ampie camere da letto prospettanti v. Zanella, di cui una con nicchia ospitante una statua raffigurante una Madonna con Bambino, locale ripostiglio, corridoio accanto a scala, due piccoli servizi igienici, grande disimpegno comunicante con due piccole alcove, e piccolo balcone.

L'immobile ha accesso da Via Zanella 16, attraverso androne e vano scala di cui a parte del residuo mappale 178 a catasto terreni e fabbricati, tutti in comune, unitamente a cortile interno di cui al mappale 773, con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio, non formalmente costituito in condominio.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile è risultato libero dall'epoca della ultima occupazione, presumibilmente avvenuta oltre 40 anni fa, e parzialmente arredato con mobili risalenti a varie epoche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nunzia Giacalone - Novara	18/12/1987	36493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	15/01/1998	520	396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Novara	07/01/1988		
		Dal 13/06/2003	**** Omissis ****	scrittura privata di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Franco Novelli - Milano	13/06/2013			92512	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	19/06/2003			7434	5166
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Verbania aggiornate al 20/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/06/2003
Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,40 %
Rogante: Notaio Franco Novelli - Milano
Data: 13/06/2003
N° repertorio: 92513
N° raccolta: 6611
- **rinegoziazione** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Verbania il 01/12/2006
Reg. gen. 1784216 - Reg. part. 3065
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Sergio Todisco - Milano
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 167989
N° raccolta: 38507

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 27/04/2018
Reg. gen. 4133 - Reg. part. 3383
Quota: 1/1

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 è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €35,59 per diritti; - €294,00 per la cancellazione del pignoramento.



NORMATIVA URBANISTICA

Immobile facente parte del nucleo storico della frazione di Cireggio di Omegna, ove sono solo possibili generici interventi di manutenzione e conservazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Non sono stati reperiti titoli edilizi relativi all'immobile.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'immobile è di fatto inserito in un contesto condominiale, anche se non formalmente costituito, con parti comuni individuabili nel cortile di cui al mappale 773 CT f. 17, oltre ad ingressi, passaggi, vani scala del mappale urbano e terreni 178.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Come da certificato di morte allegato alla presente perizia, l'esecutato risulta deceduto in data ***** nel Comune di *****

CONFINI

A catasto Terreni, foglio 17: Residua porzione del mappale 178, cortile comune di cui al mappale 773, mappali 776, 182, 180, V. Zanella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,10 mq	174,15 mq	1,00	174,15 mq	2,50 m	2
Balcone scoperto	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				174,53 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	174,53 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 178, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 142 Rendita € 188,51 Piano 2
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 178, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 32 Rendita € 75,40 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	178	5		A4	2	5	142	188,51	2		
	20	178	8		A4	2	2	32	75,4	2		

Corrispondenza catastale

E' stata verificata la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale



PRECISAZIONI



Gli immobili risultano in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

l'appartamento è in pessime condizioni di conservazione, privo di impianti funzionanti. La struttura del tetto dell'immobile di cui fa parte è fortemente ammalorata e risulta in parte crollato. Presenza di diffusi ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana.

PARTI COMUNI

Fanno parte del bene le quote indivise sulle parti comuni:

- della residua porzione del fabbricato di cui al mappale 178 quali gli ingressi e vani scala comuni;
- del cortile di accesso di cui al mappale ct f. 17 particella 773.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di vetusto fabbricato di civile abitazione, realizzato in muratura di pietra intonacata, solai in legno, copertura a struttura lignea a falde inclinate e manto in lastre di pietra (beola), situato a p. secondo di ala di edificio ad uso residenziale distribuita su tre piani fuori terra sovrapposti, della attuale medesima proprietà a cui è annessa la area nuda pertinenziale comune, individuata al Catasto Terreni al foglio 17 con i mappali 178, 773.

Altezza interna utile di m 2,50-2,70, vetusti infissi in legno con vetro semplice; vetusto impianto elettrico da rifare completamente, impianto idrico presente ma non funzionante; impianto termico assente; pavimenti e rivestimenti in varia natura, prevalentemente in marmette ceramiche e legno.

L'unità si compone di un ingresso, due camere da letto prospettanti v. Zanella, ulteriore camera da letto prospettante corte interna, due piccoli locali ad uso ripostiglio, un servizio igienico, locale con soffitto parzialmente sfondato da crollo di parte della struttura del tetto, sala da pranzo, soggiorno con camino, piccola cucina, e piccolo balcone.

L'immobile ha accesso da Via Zanella 16, attraverso androne e vano scala di cui a parte del residuo mappale 178 a catasto terreni e fabbricati, tutti in comune, unitamente a cortile interno di cui al mappale 773, con altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso edilizio, non formalmente costituito in condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è risultato libero dall'epoca della ultima occupazione, presumibilmente avvenuta oltre 40 anni fa, e parzialmente arredato con mobili risalenti a varie epoche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987 al 13/06/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nunzia Giacalone - Novara	18/12/1987	36493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	15/01/1998	520	396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Novara	07/01/1988		
		Dal 13/06/2003	**** Omissis ****	scrittura privata di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Franco Novelli - Milano	13/06/2013			92512	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	19/06/2003			7434	5166
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Verbania aggiornate al 20/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/06/2003
Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,40 %
Rogante: Notaio Franco Novelli - Milano
Data: 13/06/2003
N° repertorio: 92513
N° raccolta: 6611
- **rinegoziazione** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Verbania il 01/12/2006
Reg. gen. 1784216 - Reg. part. 3065
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Sergio Todisco - Milano
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 167989
N° raccolta: 35807

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 27/04/2018
Reg. gen. 4133 - Reg. part. 3383
Quota: 1/1
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 è il seguente: - 0,50% dell'importo erogato per la cancellazione dell'ipoteca, oltre a €.35,59 per diritti; - €.294,00 per la cancellazione del pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile facente parte del nucleo storico della frazione di Cireggio di Omegna, ove sono solo possibili generici interventi di manutenzione e conservazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Non sono stati reperiti titoli edilizi relativi all'immobile.



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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



L'immobile è di fatto inserito in un contesto condominiale, anche se non formalmente costituito, con parti comuni individuabili nel cortile di cui al mappale 773 CT f. 17, oltre ad ingressi, passaggi, vani scala del mappale urbano e terreni 178.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il complesso degli immobili è stato raggruppato in 3 lotti omogenei, assumendo come criterio principale l'accorpamento all'interno di ciascun lotto delle unità immobiliari appartenenti al medesimo livello di piano, ed attribuendo gli spazi esterni al lotto situato al piano terreno.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, prestazioni energetiche, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La vendita si effettua da soggetto privato, e pertanto non soggetta ad IVA.

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento con terreno, ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16
Appartamento a p. terreno di vetusto edificio ad uso residenziale con accessi e corte comune, in cattivo stato di conservazione, sito nel centro storico della frazione Cireggio di Omegna, con adiacente cortile-giardino di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 178, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 592 - Fg. 20, Part. 178, Sub. 6, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 182, Qualità ente urbano - Fg. 17, Part. 776, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 150.840,00

Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2017 - Semestre 2 - Comune: OMEGNA - Fascia periferica, zona:Cireggio; Codice di zona: D2; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Tipologia: Abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 1000-1400 €/mq. Segue prospetto dei calcoli con indicazione, con riferimento ai soli fabbricati, dei valori catastali, dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale dei fabbricati del lotto (escluso incidenza terreni) = €.(188,51+37,70)x 115,50 = €.26.127,26;
- Valore medio = €.1.200,00/mq x 192,90 mq = €.231.480,00;
- Valore di stima €.600,00/mq x 192,90 mq = €.115.740,00;
- Coefficiente (diminuzione) = 115.740,00/231.480,00 = 0,5.

Il divario fra valore medio e valore di stima è prevalentemente dovuto alle cattive condizioni di conservazione, alla sostanziale assenza o carenza di impianti ed alla necessità di realizzare opere di separazione interna dal piano superiore con chiusura del vano scala.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Omegna (VB) - Via Zanella 16	251,40 mq	600,00 €/mq	€ 150.840,00	100,00	€ 150.840,00
				Valore di stima:	€ 150.840,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16
Appartamento a p. primo di vetusto edificio ad uso residenziale con accessi e corte comune, in cattivo stato di conservazione, sito nel centro storico della frazione Cireggio di Omegna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 178, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 178, Sub. 7, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.200,00

Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2017 - Semestre 2 - Comune: OMEGNA - Fascia periferica, zona:Cireggio; Codice di zona: D2; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Tipologia: Abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 1000-1400 €/mq. Segue prospetto dei calcoli con indicazione, con riferimento ai soli fabbricati, dei valori catastali, dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale dei fabbricati del lotto = €.(131,95+37,70)x 115,50 = €19.594,58;
- Valore medio = €1.200,00/mq x 176,00 mq = €211.200,00;
- Valore di stima = €123.200,00;
- Coefficiente (diminuzione) = 123.200,00/211.200,00 = 0,58.

Il divario fra valore medio e valore di stima è prevalentemente dovuto alle cattive condizioni di conservazione, alla sostanziale assenza o carenza di impianti ed alla necessità di realizzare opere di separazione interna dal piano inferiore con chiusura del vano scala.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Omegna (VB) - Via Zanella 16	176,00 mq	700,00 €/mq	€ 123.200,00	100,00	€ 123.200,00
				Valore di stima:	€ 123.200,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Omegna (VB) - Via Zanella 16
Appartamento a p. secondo di vetusto edificio ad uso residenziale con accessi e corte comune, in pessimo stato di conservazione, sito nel centro storico della frazione Cireggio di Omegna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 178, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 178, Sub. 8, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.755,60.

Il metodo di stima impiegato è per raffronto con valori di mercato. Si riporta in estratto la stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pertinente all'immobile oggetto di stima: Anno 2017 - Semestre 2 - Comune: OMEGNA - Fascia periferica, zona:Cireggio; Codice di zona: D2; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Tipologia: Abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato min-max: 1000-1400 €/mq. Segue prospetto dei calcoli con indicazione, con riferimento ai soli

fabbricati, dei valori catastali, dei valori stimati, dei valori medi di mercato, e del coefficiente di diminuzione risultante, in ottemperanza a specifica richiesta nel decreto di nomina CTU:

- Valore catastale dei fabbricati del lotto = $\text{€} \cdot (188,51 + 75,40) \times 115,50 = \text{€} 30.481,61$;
- Valore medio = $\text{€} 1.200,00/\text{mq} \times 174,53 \text{ mq} = \text{€} 209.436,00$;
- Valore di stima = $\text{€} 90.755,60$;
- Coefficiente (diminuzione) = $90.755,60 / 209.436,00 = 0,43$.

Il divario fra valore medio e valore di stima è prevalentemente dovuto alle cattive condizioni di conservazione, alla sostanziale assenza o carenza di impianti ed alla conseguente necessità di realizzare estese opere edilizie di risanamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Omegna (VB) - Via Zanella 16	174,53 mq	520,00 €/mq	€ 90.755,60	100,00	€ 90.755,60
Valore di stima:					€ 90.755,60

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al momento della redazione della perizia, l'Ufficio di Custodia Immobiliare sta intraprendendo una iniziativa volta alla conservazione del bene, consistente nella richiesta di preventivi per riparazione del crollo parziale della copertura. Si rende pertanto necessaria l'acquisizione di informazioni aggiornate prima della eventuale formulazione dell'offerta.

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.

Omegna, li 24/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berrone Davide

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/08/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 20/09/2018)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli e atto di provenienza (Aggiornamento al 20/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte (Aggiornamento al 11/09/2018)
- ✓ N° 3 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia epurata (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bando di vendita (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pubblicità commerciale (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raffronto fra dati catastali e di perizia (Aggiornamento al 21/09/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ZANELLA 16

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/06/2003
Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,40 %
Rogante: Notaio Franco Novelli - Milano
Data: 13/06/2003
N° repertorio: 92513
N° raccolta: 6611
- **rinegoziazione** derivante da atto notarile
Iscritto a Verbania il 01/12/2006
Reg. gen. 1784216 - Reg. part. 3065
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Sergio Todisco - Milano
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 167989
N° raccolta: 38507

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Verbania il 27/04/2018
Reg. gen. 4133 - Reg. part. 3383
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ZANELLA 16

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/06/2003
Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1571

Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,40 %
Rogante: Notaio Franco Novelli - Milano
Data: 13/06/2003
N° repertorio: 92513
N° raccolta: 6611

- **rinegoziazione** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Verbania il 01/12/2006
Reg. gen. 1784216 - Reg. part. 3065
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Sergio Todisco - Milano
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 167989
N° raccolta: 38507



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 27/04/2018
Reg. gen. 4133 - Reg. part. 3383
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A OMEGNA (VB) - VIA ZANELLA 16

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
Iscritto a Verbania il 19/06/2003
Reg. gen. 7435 - Reg. part. 1571
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,40 %
Rogante: Notaio Franco Novelli - Milano
Data: 13/06/2003
N° repertorio: 92513
N° raccolta: 6611



- **rinegoziazione** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Verbania il 01/12/2006
Reg. gen. 1784216 - Reg. part. 3065
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Sergio Todisco - Milano
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 167989
N° raccolta: 35807



Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Verbania il 27/04/2018
Reg. gen. 4133 - Reg. part. 3383
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

