

TRIBUNALE DI VERBANIA

AGGIORNAMENTO

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2022 del R.G.E. (+ 15/2023 del R.G.E. riunita alla presente)

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	18

In data 04/04/2022, il sottoscritto **Geometra Franzini Stefano**, con studio in Via Alfredo Di Dio, 26 - 28877 - Ornavasso (VB), e-mail geometra.franzini@libero.it, PEC stefano.franzini@geopec.it, Tel. 339 4629702, veniva nominato Esperto ex articolo 568 c.p.c. e in data 06/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con verbale di udienza del 17 settembre 2025 il Giudice Dottoressa Caterina Sinico, estendeva l'incarico già conferito al C.T.U. anche all'immobile censito a Catasto Terreni del Comune di Calasca Castiglione al foglio 93 particella 80 chiedendo l'integrazione della perizia precedentemente depositata.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calasca-Castiglione (VB) - Località Vigino n. 66
- **Bene N° 2** - Terreno con porzione di vano scala ubicato a Calasca-Castiglione (VB) - Località Vigino n. 66

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Fabbricato residenziale composto da:

- n. 2 cantine, ripostiglio nel sottoscala e portici al piano seminterrato;
- taverna, wc, ripostiglio e terrazzo al piano terra;
- n. 2 soggiorni, cucina, balcone e terrazzo al piano primo;
- n. 2 camere, ripostiglio, disimpegno, wc e balcone al piano secondo (sottotetto);
- area di corte.

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

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Terreno scosceso con porzione di vano scala a servizio del fabbricato residenziale di cui al bene n. 1.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calasca-Castiglione (VB) - Località Viginò n. 66
- **Bene N° 2** - Terreno con porzione di vano scala ubicato a Calasca-Castiglione (VB) - Località Viginò n. 66

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINÒ N. 66

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** 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 risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere al 18 aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2025 allegate alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Calasca Castiglione in data 7 aprile 2022, dal quale si evince che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBIcato A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINÒ N. 66

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/15)
- Altri comproprietari (per la restante quota di Proprietà 13/15)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/15)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere al 18 aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2025 allegata alla presente.

Si allega alla presente estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Calasca Castiglione in data 7 aprile 2022, dal quale si evince che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE® CONFINE



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Catasto Terreni (intero fabbricato censito alla particella rustica 81 del foglio 93): strada pubblica, particelle 122, 291, 295 e 296.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Catasto Terreni (intero bene n. 2 censito alle particelle rustiche 295 e 296 del foglio 93): strada pubblica, rio, particelle 130, 129, 128, 81.

ASTE GIUDIZIARIE® CONSISTENZA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantine	41,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	0,00 m	seminterrato
accessori	35,00 mq	49,00 mq	0,50	24,50 mq	0,00 m	terra
terrazzo-portico	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	terra
residenziale	80,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	0,00 m	primo-secondo
balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	primo
terrazzo-portico	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	primo
balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	secondo
portici - area di corte e percorsi	74,00 mq	74,00 mq	0,05	3,70 mq	0,00 m	seminterrato-terra
Totale superficie convenzionale:				156,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.



Altezze vedasi scheda catastale.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
particella 295 – porzione di scala particella 296 - prato	580,00 mq	580,00 mq	0,02	11,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				11,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superfici rilevate dalle visure catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1987 al 17/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 81 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.20
Dal 17/04/1996 al 29/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 81 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.20
Dal 29/10/2002 al 01/09/2022	**** Omissis ****1	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 81 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.20
Dal 01/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 81 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.20
Dal 27/11/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 0,15
Dal 01/01/1992 al 17/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 92,96
Dal 17/04/1996 al 29/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 92,96

Dal 29/10/2002 al 24/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 81 Categoria A6 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 92,96
Dal 24/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 81 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 271,14 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 05/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 81 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 271,14 Piano S1-T-1-2
Dal 05/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 81 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 183 mq Rendita € 307,29 Piano S1-T-1-2

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1987 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 80 Qualità prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.80 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 1,65
Dal 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 295 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.02
Dal 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 93, Part. 296 Qualità prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.05.78 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 1,64
Dal 06/11/2025 al 07/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 295 Categoria F6
Dal 07/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 295 Categoria F4 Piano S1-T-1

L'intestazione catastale in atti è conforme ai passaggi di proprietà.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	81			A3	2	8,5	183 mq	307,29 €	S1-T-1-2	
Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
93	81				ENTE URBANO		00.01.20 mq	0,00 €	0,00 €		

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato non risultava correttamente rappresentato nella planimetria e nella mappa catastale in atti, pertanto, si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale. A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

Si segnala che porzione della scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, rappresentata tratteggiata nella planimetria catastale, risulta insistere sul bene n. 2 di cui l'esecutato detiene la quota di proprietà di 2/15.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	295			F4				0,00 €	S1-T-1	
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	

93	295				ENTE URBANO		00.00.02 mq	0,00 €	0,00 €	
93	296				PRATO	2	00.05.78 mq	1,04 €	1,64 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile nel suo complesso (ex particella rustica 80) non risultava correttamente censito, ovvero risultava mancante la porzione di scala a servizio della particella 81 (bene n. 1), pertanto, si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale.

Relativamente all'attuale particella urbana 295 (porzione di scala suddetta), a seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della Legge 30 luglio 2010 n. 122 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie".

Relativamente all'attuale particella rustica 296 (restante porzione di terreno), si evidenzia che trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati (prato).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Il fabbricato si presenta in scarso stato manutentivo (vedasi quanto meglio specificato nel capitolo caratteristiche costruttive prevalenti).

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

L'immobile si presenta in scarso stato manutentivo. Si segnala, come desumibile dalla documentazione fotografica integrativa allegata, la presenza di materiale di vario genere che dovrà essere smaltito presso discarica autorizzata (onere considerato in sede di stima).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

L'area su cui sorge il fabbricato non risulta gravata da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 maggio 2022 a firma del Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Calasca Castiglione.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

L'immobile ex particella 80 (ora particelle 295 e 296) non risulta gravato da usi civici. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Calasca Castiglione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

- contesto: area parzialmente urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: in parte al rustico (ovvero mattoni di laterizio a vista), in parte con intonaco al civile, in parte in pietra a vista
- murature perimetrali: pietra e/o laterizio
- strutture portanti verticali: pietra e/o laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: legno e/o latero-cemento
- manto di copertura: tegole di cemento su orditura portante in legno
- tramezzature divisorie: laterizio e/o pietra
- serramenti esterni: in parte in PVC con doppi vetri ed in parte in legno con vetro semplice
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagni e angolo cottura rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari), piano seminterrato pietra a vista e intonaco rustico
- pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica/gres-porcellanato, piano seminterrato terra battuta/pietra grezza
- bagni: dotati di lavabo, water, bidet e doccia/vasca in ceramica con rubinetteria in acciaio
- scala interna di collegamento tra il piano primo e secondo-sottotetto: a chiocciola non a norma in quanto parzialmente priva del parapetto di protezione (opera di adeguamento da eseguirsi considerata in sede di stima)
- impianto elettrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto idrico: allacciato alla rete pubblica autonomo
- impianto termico-sanitario: non più collegato alla rete, sono presenti termosifoni in alluminio e n. 2 caldaie a metano di fatto non funzionanti; si evidenzia in particolare (vedasi foto n. 7) l'allaccio precario e non a norma di una delle due caldaie ad una bombola di gas portatile al fine della produzione dell'acqua calda sanitaria
- altezze utili interne: vedasi scheda catastale

Si rende necessario un intervento urgente da parte di tecnico abilitato al fine della messa a norma del suddetto impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Inoltre, si consiglia un intervento di verifica per tutti impianti da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

- contesto: area parzialmente urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica e dalla particella 81 (bene n. 1)
- terreno scosceso parzialmente terrazzato

Si segnala:

- la presenza di serbatoio esterno GPL (vedasi foto n. 4 - documentazione fotografica integrativa) che dovrà essere verificato da parte di tecnico abilitato
- la parziale occupazione con viabilità/parcheggio pubblico (vedasi foto n. 2 e 6 - documentazione fotografica integrativa)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia e/o dagli altri comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1987 al 17/04/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/07/1988	7.004	5.395
Dal 17/04/1996 al 29/10/2002	**** Omissis ****	Cessione di quota immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabrizia Satta Flores	17/04/1996	28.033	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/05/1996	4.255	3.334
Dal 29/10/2002	**** Omissis ****	Sentenza per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di	29/10/2002	303	

		Verbania			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	31/01/2003	1.018	790
Dal 29/10/2002	**** Omissis ****	Sentenza per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Verbania	29/10/2002	303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania - rettifica trascrizione precedente	05/03/2003	2.590	2.041

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. Pignoramento trascritto l'11/2/2022

Come specificato nella certificazione notarile sotto richiamata, si evidenzia relativamente alla denuncia di successione apertasi il 27/11/1987 che risulta trascritto in data 18 aprile 2025 ai n.ri 4.570/3.755 "accertamento qualità di erede puro e semplice" del Tribunale di Verbania del 13 novembre 2024 repertorio n. 451.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere al 18 aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2025 allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1987	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/11/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	19/07/1988	7.004	5.395

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.

N.B. Pignoramento trascritto il 16/3/2023

Come specificato nella certificazione notarile sotto richiamata, si evidenzia relativamente alla denuncia di successione apertasi il 27/11/1987 che risulta trascritto in data 18 aprile 2025 ai n.ri 4.570/3.755 "accertamento qualità di erede puro e semplice" del Tribunale di Verbania del 13 novembre 2024 repertorio n. 451.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere al 18 aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2025 allegate alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 1°/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Verbania il 17/03/2003
Reg. gen. 3.114 - Reg. part. 636
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Alberto Laurini
Data: 13/03/2003
N° repertorio: 30.027
N° raccolta: 7.298
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Verbania il 05/12/2008
Reg. gen. 14.860 - Reg. part. 2.100
Quota: 1/1
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Francesco Vitale

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 11/02/2022

Reg. gen. 1.499 - Reg. part. 1.165

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alle iscrizioni ed alla trascrizione. Per tali adempimenti occorrerà corrispondere: circa 50,00 €/cadauno per le annotazioni alle iscrizioni e circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere al 18 aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2025 allegate alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBIcato A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 1°/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Verbania il 16/03/2023

Reg. gen. 3.249 - Reg. part. 2.673

Quota: 2/15

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella redazione di annotamento alla trascrizione. Per tale adempimento occorrerà corrispondere: circa 300,00 € per l'annotazione alla trascrizione del pignoramento. Inoltre, si stimano in circa 300,00 € le spese tecniche per la redazione di tali adempimenti.

Il tutto come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere al 18 aprile 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 1° novembre 2025 allegate alla presente.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

L'area su cui sorge il fabbricato risulta classificata dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "nuclei antichi e fascia di rispetto prese e acquedotti". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 maggio 2022 a firma del Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Calasca Castiglione.

BENE N° 2 - TERRENO CON PORZIONE DI VANO SCALA UBICATO A CALASCA-CASTIGLIONE (VB) - LOCALITÀ VIGINO N. 66

L'immobile ex particella 80 (ora particelle 295 e 296) risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "usi agricoli". Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Calasca Castiglione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili non risultano regolari 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 residenziale non risulta agibile.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati in data 6 maggio 2022 ed in data 11 novembre 2025 a firma del Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Calasca Castiglione.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- autorizzazione n. 1753 del 21 luglio 1982 per formazione di baracca a carattere temporaneo
- pratica edilizia n. 832 - autorizzazione del 21 agosto 1991 per sostituzione del piano dei balconi
- pratica edilizia n. 1163/1996 per manutenzione straordinaria - NEGATA
- pratica edilizia n. 1336/2001 - concessione edilizia n. 11/01 del 12 ottobre 2001 per ristrutturazione con recupero ai fini abitativi del piano sottotetto
- pratica edilizia n. 1336/2001-1 variante alla concessione di cui sopra - per demolizione murature perimetrali ed il successivo rifacimento mantenendo le stesse dimensioni, caratteristiche e con l'impiego degli stessi materiali rimossi (negli archivi comunali non è stato reperito il provvedimento autorizzativo, tuttavia le opere richieste non influiscono dal punto di vista urbanistico)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità – fabbricato residenziale

- 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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi di cui sopra, si evidenziano le principali difformità:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.
- modifiche nella distribuzione interna (in particolare al piano secondo-sottotetto non realizzazione delle contro-pareti laterali con relativo incremento della superficie utile)
- modifiche nella conformazione della copertura
- incremento volumetrico per sopraelevazione del piano secondo-sottotetto, mediante innalzamento della copertura
- modifiche al dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne
- presenza di costruzioni precarie (tettoie) da rimuovere in quanto non autorizzate
- discordanze tra la situazione esistente dichiarata negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 11/01 del 12 ottobre 2001 e quelli presenti nelle pratiche precedenti che fanno presumere la realizzazione di interventi edilizi senza titolo autorizzativo

Al fine di regolarizzare le suddette difformità (ove sanabili), sarà necessario predisporre apposito progetto di sanatoria oltre all'esecuzione di opere edilizie di ripristino/adeguamento/messa a norma, il tutto previo ottenimento del necessario parere di conformità paesaggistica ricadendo gli immobili in area tutelata; si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente), comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, di circa 20.000,00 € (onere/deprezzamento considerato in sede di stima).

A seguito della regolarizzazione e dell'ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti sussisteranno le condizioni per la presentazione di Segnalazione Certificata di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobili non inseriti in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calasca-Castiglione (VB) - Località Vigino n. 66

Fabbricato residenziale composto da:

- n. 2 cantine, ripostiglio nel sottoscala e portici al piano seminterrato;
- taverna, wc, ripostiglio e terrazzo al piano terra;
- n. 2 soggiorni, cucina, balcone e terrazzo al piano primo;

- n. 2 camere, ripostiglio, disimpegno, wc e balcone al piano secondo (sottotetto);
- area di corte.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 81, Categoria A3 al Catasto Terreni - Fg. 93, Part. 81, Qualità ENTE URBANO

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

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- prima casa $307,29 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 35.491,99 \text{ €}$
- seconda casa $307,29 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 38.718,54 \text{ €}$

- **Bene N° 2** – Terreno con porzione di vano scala ubicato a Calasca-Castiglione (VB) - Località Vigino n. 66

Terreno scosceso con porzione di vano scala a servizio del fabbricato residenziale di cui al bene n. 1.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 295, Categoria F4 al Catasto Terreni - Fg. 93, Part. 295, Qualità ENTE URBANO

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 93, Part. 296, Qualità PRATO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/15)

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- particella 295: immobile privo di rendita catastale
- particella 296: $1,04 \text{ €} \times 1,25 \times 90 \times 2/15 = 15,60 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Calasca-Castiglione (VB) - Località Vigino n. 66	156,15 mq	600,00 €/mq	€ 93.690,00	1/1	€ 93.690,00
Bene N° 2 - Terreno con porzione di vano scala Calasca- Castiglione (VB) - Località Vigino n. 66	11,60 mq	600,00 €/mq	€ 6.960,00	2/15	€ 928,00
Valore di stima:					€ 94.618,00

Valore di stima: € 94.618,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica / adeguamento / messa a norma / arrotondamento	24.618,00	€

Valore finale di stima: € 70.000,00

Relativamente al Bene n. 1:

Si segnala che porzione della scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, rappresentata tratteggiata nella planimetria catastale, risulta insistere sul bene n. 2 di cui l'esecutato detiene la quota di proprietà di 2/15.

Inoltre, richiamando quanto esposto nel capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti", si segnala:

- la scala interna a chiocciola di collegamento tra il piano primo e secondo-sottotetto non a norma in quanto parzialmente priva del parapetto di protezione.
- la necessità di un intervento urgente da parte di tecnico abilitato al fine della messa a norma dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria (vedasi foto n. 7) in quanto allacciato precariamente ad una caldaia tramite una bombola di gas portatile.

Relativamente al Bene n. 2:

Inoltre, richiamando quanto esposto nel capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti", si segnala:

- la presenza di serbatoio esterno GPL (vedasi foto n. 4 - documentazione fotografica integrativa) che dovrà essere verificato da parte di tecnico abilitato
- la parziale occupazione con viabilità/parcheggio pubblico (vedasi foto n. 2 e 6 - documentazione fotografica integrativa)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex articolo 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.

Ornavasso, li 13/11/2025

L'Esperto ex articolo 568 c.p.c.
Geometra Franzini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - APE - C.D.U.
- ✓ N° 6 - ESECUTATO
- ✓ N° 7 - DATI CATASTO
- ✓ N° 8 - PERIZIA EPURATA
- ✓ N° 9 - BANDO DI VENDITA
- ✓ N° 10 - PUBBLICITA' COMMERCIALE
- ✓ N° 11 - FORMALITA' DA CANCELLARE