

# TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex articolo 568 c.p.c. **Geometra Franzini Stefano**, nell'Esecuzione Immobiliare **11/2025** del R.G.E.

promossa da

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

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

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex articolo 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
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 .....	12
Descrizione .....	12
Completezza documentazione ex articolo 567 .....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali .....	14
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni .....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	18

Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	21



In data 27/03/2025, 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 28/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Craveggia (VB) - via Vittorio Veneto n. 5
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Craveggia (VB) - via San Bernardino n.ri 2-4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Craveggia (VB) - via Vittorio Veneto n. 5

## DESCRIZIONE

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da: ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, camera e balcone al piano primo.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567

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

## TITOLARITÀ

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)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 luglio 2025 allegate alla presente.

Si allega alla presente certificato di stato civile, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Craveggia in data 18 aprile 2025, dal quale si evince che l'esecutato è celibe.

## CONFINI

Catasto Terreni (intero fabbricato censito alla particella rustica 7 del foglio 35, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): particelle 455 e 454, strada, altro foglio di mappa.

Catasto Fabbricati piano primo - appartamento: vano scale comune (subalterno 5), affaccio su area di corte comune (subalterni 6 e 7), affaccio su copertura subalterno 4.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	52,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,58 m	primo
balcone	6,50 mq	6,50 mq	0,30	1,95 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,95 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superfici rilevate dalla scheda e dalla visura catastale ed arrotondate al mq.  
 Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 35, Part. 7 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.05.45 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 05/06/2012 al 23/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 7, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 113,88 Piano 1
Dal 23/10/2012 al 24/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 7, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 113,88 Piano 1
Dal 24/06/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 7, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 113,88 Piano 1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 7, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 113,88 Piano 1

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

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	7	11		A4	2	3,5	66 mq	113,88 €	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
35	7				ente urbano		00.05.45 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.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, 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".

#### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo; in particolare si evidenzia che, alla data del sopralluogo, erano in corso opere edili/impiantistiche come desumibile dalla documentazione fotografica allegata e come meglio specificato nel capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti".

#### PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio) di cui è parte. In particolare, si evidenzia la consistenza: del subalterno 5 (vano scale) comune ai subalterni 10-11-12, dei subalterni 6 e 7 (corte) comune a tutti i subalterni.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vincoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15 luglio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Craveggia.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

##### GENERALI

- contesto: area parzialmente urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite
- finitura esterna: intonaco rustico tinteggiato
- murature perimetrali: laterizio, cemento armato
- strutture portanti verticali: laterizio e/o cemento armato
- orizzontamenti: latero-cemento
- copertura: a falde con struttura portante in legno
- manto di copertura: in lamiera ondulate
- ascensore: non presente



## UNITA' IMMOBILIARE

- accesso: dall'area di corte e dal vano scala comune
- tramezzature divisorie: laterizio
- serramenti esterni: legno con vetro singolo e scuri a persiana, n. 2 luci con vetro cemento
- porte interne: legno tamburato ove presenti
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e cucina rivestiti rimossi)
- pavimentazioni interne: camera e soggiorno in legno, bagno in piastrelle di ceramica o similari (con importanti tracce di passaggio dei nuovi impianti), cucina e disimpegno/ingresso in piastrelle di marmette (con importanti tracce di passaggio dei nuovi impianti)
- bagno: totalmente inutilizzabile, sono predisposti I nuovi attacchi lavabo, water, bidet, doccia
- impianto termico: non presente, riscaldamento tramite stufa a legna (non presente allaccio alla rete del metano)
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete
- altezze utili interne: 258 cm

Si evidenzia che, alla data del sopralluogo, erano in corso opere edili/impiantistiche come desumibile dalla documentazione fotografica allegata; consistenti nella demolizione della tramezzatura a separazione tra il locale cucina e ingresso/disimpegno, nella formazione di tracce (a parete ed a pavimento) funzionali alla realizzazione di nuovi impianti (con totale rifacimento del bagno).

Si consiglia un intervento di verifica di tutte le porzioni di impianti ad oggi realizzate da parte di tecnici abilitati, con successivo rilascio delle certificazioni di conformità (onere considerato in sede di stima).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera, ovvero occupata dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2012 al 23/10/2012	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	10/12/2012	12.105	9.189	
Dal 23/10/2012 al 24/06/2013	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Verbania	15/01/2014	361	290	
Dal 24/06/2013	**** Omissis ****	divisione			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Angela Auciello	24/06/2013	626	477
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Verbania	15/07/2013	6.971	5.034

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.

Relativamente alle denunce di successione sopra riportate si evidenzia che risultano trascritte accettazioni tacite dell'eredità in data 15 luglio 2013, rispettivamente ai n.ri 6.972/5.035 e 6.973/5.036.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 luglio 2025 allegate alla presente.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 12/03/2025  
Reg. gen. 2.806 - Reg. part. 2.301  
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 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 tale adempimento.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 luglio 2025 allegate alla presente.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "RSS - residenziale satura". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15 luglio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Craveggia.

## 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 merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15 luglio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Craveggia.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è stato realizzato/ricostruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- nulla osta del 30 gennaio 1964 n. 45
- nulla osta del 13 maggio 1965 n. 64 (variante)
- certificato di agibilità del 3 luglio 1968
- licenza di costruzione del 2 dicembre 1971 n. 196 (costruzione garage - non inerente si omettono gli allegati)

### **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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano le seguenti principali difformità relativamente all'unità immobiliare in oggetto:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.
- formazione di n. 2 luci in vetro cemento sul prospetto est nei locali camera e soggiorno
- lievi modifiche alla distribuzione interna
- inversione delle destinazioni d'uso dei vari locali
- opere in corso prive di comunicazione e/o autorizzazione

Le difformità suddette dovranno essere regolarizzate mediante apposita pratica di sanatoria edilizia e/o certificazione dello stato legittimo. Si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente) di circa 4.000,00 € (onere considerato in sede di stima).

Successivamente, previo ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti ed il completamento delle opere in corso, sussisteranno le condizioni per depositare segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

L'unità immobiliare non è inserita in un contesto condominiale (ovvero trattasi di fabbricato plurifamiliare non costituito in condominio).

A seguito delle informazioni reperite dall'esecutato in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- il fabbricato non risulta costituito in condominio
- non è definita la figura dell'amministratore
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini" e non risultano morosità

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Craveggia (VB) - via San Bernardino n.ri 2-4

## DESCRIZIONE

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da: soggiorno/pranzo, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno al piano terra e n. 2 camere, ripostiglio e balcone al piano primo collegati da scala interna, oltre a locale accessorio e balcone al piano secondo con accesso esterno.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ARTICOLO 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/12)

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 luglio 2025 allegate alla presente.

Si allega alla presente certificato di stato civile, rilasciato dal competente ufficio del Comune di Craveggia in data 18 aprile 2025, dal quale si evince che l'esecutato è celibe.

## CONFINI

Catasto Terreni (intero fabbricato censito alle particelle rustica 65 e 66 del foglio 32, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte): particelle 64, 315, 26, 346, 68, 275, piazza e strada.

Catasto Fabbricati piano terra-primo-secondo - appartamento: affaccio su area di corte comune, su strada e piazza, altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	45,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	da 2,55 a 2,90 m	terra
residenziale	34,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	da 2,20 a 2,35 m	primo
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq		primo
accessorio	11,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,40 m	secondo
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq		secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superfici rilevate dalla scheda e dalla visura catastale ed arrotondate al mq.

Superfici lorde comprensive dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm e del vano scale interno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1995	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 66 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.01.20 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/08/1995	*** Omissis ***	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 65 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00.00.18 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/11/1979 al 03/08/1995	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 66, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 153,39 Piano T-1-2 Graffato particella 65
Dal 03/08/1995 al 22/09/1996	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 66, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 245,06 Piano T-1-2 Graffato particella 65
Dal 22/09/1996 al 19/10/2003	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 66, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 245,06 Piano T-1-2 Graffato particella 65
Dal 19/10/2003 al 09/11/2015	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 66, Sub. 1

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 245,06 Piano T-1-2 Graffato particella 65
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 66, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 125 mq Rendita € 245,06 Piano T-1-2 Graffato particella 65

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

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	66	1		A3	1	6,5	125 mq	245,06 €	T-1-2	particella 65

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
32	65				ente urbano		00.00.18 mq	0,00 €	0,00 €	
32	66				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.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, 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".

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato manutentivo.



## PARTI COMUNI

---

All'unità immobiliare in oggetto competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio) di cui è parte.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte non risulta assoggettata a vincoli d'uso civico. Il tutto in riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15 luglio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Craveggia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### GENERALI

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica
- finitura esterna: intonaco rustico parzialmente tinteggiato
- murature perimetrali: pietra, laterizio
- strutture portanti verticali: pietra, laterizio
- orizzontamenti: legno, latero-cemento
- copertura: a falde con struttura portante in legno
- manto di copertura: in lastre di pietra locale a spacco (piode)
- ascensore: non presente

### UNITA' IMMOBILIARE

- accessi: dall'area di corte comune
- tramezzature divisorie: pietra, laterizio
- serramenti esterni: legno con vetro singolo e scuri a persiana ove presenti
- porte interne: legno tamburato
- superfici interne: intonaco al civile tinteggiato (bagno e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle di ceramica o similari)
- bagno cieco: dotato di lavabo, water, bidet, vasca di piccole dimensioni in ceramica con rubinetteria in acciaio
- impianto termico: autonomo allacciato alla rete con radiatori ove presenti e caldaia obsoleta alimentata a metano
- impianto idrico-sanitario: autonomo allacciato alla rete
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete
- altezze utili interne: terra da 255 a 290 cm, primo da 220 a 235 cm, secondo accessorio 240 cm
- si evidenzia che la scala interna è priva di barriera di protezione

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta occupata dalla comproprietaria non eseguita.

Si evidenzia che l'esecutato detiene la residenza in detta unità immobiliare.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1979 al 22/09/1996	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Vitale	04/11/1979	23.729	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	29/11/1979	7.592	6.563
Dal 22/09/1996 al 19/10/2003	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/09/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	10/09/1997	7.930	6.149
Dal 19/10/2003	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/10/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Verbania	11/08/2004	10.448	7.691

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.

Relativamente alle denunce di successione sopra riportate si evidenzia che risultano trascritte accettazioni tacite dell'eredità in data 9 dicembre 2010, rispettivamente ai n.ri 13.743/9.633 e 13.744/9.634.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 luglio 2025 allegate alla presente.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale in base a ruoli esattoriali  
Iscritto a Verbania il 04/08/2003  
Reg. gen. 9.520 - Reg. part. 2008  
Quota: 1/6  
Importo: € 10.100,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 5.050,09  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 28/07/2003  
N° repertorio: 450  
Note: Annotazione per cancellazione totale del 17 agosto 2006 n.ri 12.568/2006.
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale in base a ruoli esattoriali  
Iscritto a Verbania il 16/12/2003  
Reg. gen. 15.383 - Reg. part. 2.890  
Quota: 1/6  
Importo: € 25.344,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.672,02  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 04/12/2003  
N° repertorio: 623  
Note: Annotazione per cancellazione totale del 17 agosto 2006 n.ri 12.570/2008.
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale in base a ruoli esattoriali  
Iscritto a Verbania il 13/12/2004  
Reg. gen. 16.520 - Reg. part. 3.589  
Quota: 1/6  
Importo: € 5.025,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.512,53  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 07/12/2004  
N° repertorio: 949  
Note: Annotazione per cancellazione totale del 17 agosto 2006 n.ri 12.572/2010.
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale  
Iscritto a Verbania il 07/12/2009  
Reg. gen. 14.706 - Reg. part. 2.081  
Quota: 3/12  
Importo: € 24.655,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.327,87  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 12/11/2009  
N° repertorio: 117.124  
N° raccolta: 138  
Note: Annotazione per cancellazione totale del 30 marzo 2011 n.ri 3.447/508.

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Verbania il 12/03/2025

Reg. gen. 2.806 - Reg. part. 2.301

Quota: 3/12

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 tale adempimento.

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere in data 12 marzo 2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 14 luglio 2025 allegate alla presente.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti in "centri storici". Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15 luglio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Craveggia.

**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 risulta agibile.

In merito ai vincoli ed all'assenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 15 luglio 2025 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Craveggia.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'unità immobiliare in oggetto, è stata ristrutturata in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia del 3 maggio 1990 n. 5bis
- certificato di agibilità del 31 dicembre 1998

**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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai provvedimenti edilizi suddetti, si evidenziano le seguenti principali difformità relativamente all'unità immobiliare in oggetto:

- lievi discordanze rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis e s.m.i.
- lievi modifiche alla distribuzione interna
- non è stato realizzato il bagno previsto al piano primo
- non è stato eseguito il vano scala a collegamento con il piano secondo
- variazioni delle altezze

Le difformità suddette (ove sanabili) dovranno essere regolarizzate mediante apposita pratica di sanatoria edilizia e/o certificazione dello stato legittimo. Si stima un costo (a titolo puramente indicativo in quanto il tipo di soluzione sarà a discrezione dell'acquirente) di circa 6.000,00 € (onere considerato in sede di stima).

Successivamente, previo ottenimento delle certificazioni di conformità degli impianti e la posa della barriera di protezione della scala interna, sussisteranno le condizioni per depositare segnalazione certificata di agibilità (onere considerato in sede di stima).

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non è inserita in un contesto condominiale (ovvero trattasi di fabbricato plurifamiliare non costituito in condominio).

A seguito delle informazioni reperite dalla comproprietaria non eseguita in sede di sopralluogo, si relaziona quanto segue:

- non è definita la figura dell'amministratore
- non vi sono particolari vincoli di natura "condominiale"
- non vi sono in pendenza cause in cui il "condominio" è parte
- non sono in previsione spese straordinarie ancora da eseguire
- le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni vengono suddivise in via bonaria tra i "condomini" e non risultano morosità

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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Craveggia (VB) - via Vittorio Veneto n. 5

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da: ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, camera e balcone al piano primo.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 35, Part. 7, Qualità ente urbano al Catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 7, Sub. 11, Categoria A4

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

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- prima casa  $113,88 \text{ €} \times 1,05 \times 110 = 13.153,14 \text{ €}$

- seconda casa  $113,88 \text{ €} \times 1,05 \times 120 = 14.348,88 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Craveggia (VB) - via Vittorio Veneto n. 5	65,95 mq	900,00 €/mq	€ 59.355,00	100,00%	€ 59.355,00
				Valore di stima:	€ 59.355,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	4.355,00	€

**Valore finale di stima: € 55.000,00**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Craveggia (VB) - via San Bernardino n.ri 2-4

Appartamento inserito in fabbricato plurifamiliare (non costituito in condominio), composto da: soggiorno/pranzo, cucina, camera, bagno, ripostiglio, disimpegno al piano terra e n. 2 camere, ripostiglio e balcone al piano primo collegati da scala interna, oltre a locale accessorio e balcone al piano secondo con accesso esterno.

Identificato al Catasto Terreni - Fg. 32, Part. 65 e 66, Qualità ente urbano al Catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 66, Sub. 1, Categoria A3, Graffato particella 65

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/12)

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale:

- prima casa  $245,06 \text{ €} \times 1,05 \times 110 \times 3/12 = 7.076,11 \text{ €}$
- seconda casa  $245,06 \text{ €} \times 1,05 \times 120 \times 3/12 = 7.719,39 \text{ €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Craveggia (VB) - via San Bernardino n. 2-4	113,00 mq	750,00 €/mq	€ 84.750,00	25,00%	€ 21.187,50
				Valore di stima:	€ 21.187,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento	1.187,50	€

**Valore finale di stima: € 20.000,00**

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 16/07/2025



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - FOTO
- ✓ N° 2 - DOCUMENTI CATASTALI
- ✓ N° 3 - DOCUMENTI URBANISTICI
- ✓ N° 4 - TITOLI - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 5 - APE - CDU - VINCOLI - USI CIVICI
- ✓ 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

