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 *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

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 al14 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
			Totale superficie convenzionale:	**65,95 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 **Terreni** 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 **Fabbricati** 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 **Fabbricati** 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 **Fabbricati** Fg. 35, Part. 7, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 113,88 Piano 1
Dal **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** 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	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 lamiere ondulate
- ascensore: non presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
			Totale superficie convenzionale:	**113,00 mq**		

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 **Terreni** 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 **Terreni** 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 **Fabbricati** 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 **Fabbricati** 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 **Fabbricati** 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 **Fabbricati** Fg. 32, Part. 66, Sub. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 245,06 Piano T-1-2 Graffato particella 65
Dal **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 esecutata 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

LOTTO 1

- **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 € x 1,05 x 110 = 13.153,14 €
  - seconda casa 113,88 € x 1,05 x 120 = 14.348,88 €

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

- **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 € x 1,05 x 110 x 3/12 = 7.076,11 €
- seconda casa 245,06 € x 1,05 x 120 x 3/12 = 7.719,39 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - 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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009