

TRIBUNALE DI VERBANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tonietti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	7
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	9
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	10
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	11
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	13

Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	15
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	16
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	17
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	18
Precisazioni	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	19
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	20
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	20
Parti Comuni	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	21
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	21

Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	22
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	24
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	25
Stato di occupazione.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	25
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	26
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	27
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	34
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	37
Normativa urbanistica.....	39

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	39
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	40
Bene N° 4 - Fabbricati accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	40
Regolarità edilizia.....	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	41
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T.....	42
Bene N° 4 - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	43
Stima / Formazione lotti.....	43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 19/05/2025, il sottoscritto Geom. Tonietti Marco, con studio in Piazza XXIV Maggio, 8 - 28877 - Ornavasso (VB), email toniettimarco@tiscali.it, PEC marco.tonietti@geopec.it, Tel. 0323 837228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T
- **Bene N° 4** - Accessori ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e piano primo, sviluppata su due livelli, facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni Settanta del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

L'unità immobiliare risulta catastalmente composta come segue:

- piano terra: ingresso, taverna, ripostiglio, lavanderia, bagno, disimpegno, tre cantine e locale caldaia;
- piano primo: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, terrazza e balcone.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano secondo (mansardato), sviluppata su un unico livello, facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni Settanta del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Crevaladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

L'unità immobiliare risulta catastalmente composta come segue:

– piano secondo: soggiorno, cucina, dispensa, due disimpegni, camera, bagno, wc, lavanderia, solaio e due balconi.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni Settanta del secolo scorso.

L'immobile è ubicato nel Comune di Crevaladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Trattasi della piena proprietà di tre unità immobiliari accessorie (serra, deposito e tettoia), ubicate al piano terra, realizzate in tre corpi di fabbrica tra loro distinti e autonomi.

Gli immobili risultano ubicati nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità.

L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

Alle unità immobiliari compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Trattasi della piena proprietà di un terreno ubicato nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità.

L'accesso all'area avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T
- **Bene N° 4** - Accessori ubicati a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

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

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 13/08/2025 a firma del Sindaco del Comune di Crevaladosola, che si allega.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevaladosola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 13/08/2025 a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allega.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 13/08/2025 a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allega.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 13/08/2025 a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allega.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulta di stato libero, come indicato nel certificato di stato libero rilasciato in data 13/08/2025 a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allega.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 32, particella 19) partendo da nord in senso orario: altro foglio di mappa, sentiero, particelle 88, 747, 744 e 77.

Confini catastali riferiti all'appartamento in oggetto - piano terra, partendo da nord in senso orario: area esterna comune sub. 6 su tre lati, altra unità immobiliare urbana sub. 2 (Bene N° 3) e terrapieno.

Confini catastali riferiti all'appartamento in oggetto - piano primo, partendo da nord in senso orario: prospetto su area esterna comune sub. 6 su tutti e quattro i lati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 32, particella 19) partendo da nord in senso orario: altro foglio di mappa, sentiero, particelle 88, 747, 744 e 77.

Confini catastali riferiti all'appartamento in oggetto, partendo da nord in senso orario: prospetto su area esterna comune sub. 6 su tutti e quattro i lati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 32, particella 19) partendo da nord in senso orario: altro foglio di mappa, sentiero, particelle 88, 747, 744 e 77.

Confini catastali riferiti al garage in oggetto, partendo da nord in senso orario: altra unità immobiliare urbana sub. 4 (Bene N° 1), area esterna comune sub. 6 e terrapieno sui restanti due lati.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Confini catastali riferiti all'intero compendio immobiliare di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte, presi in un sol corpo a Catasto Terreni (foglio 32, particella 19) partendo da nord in senso orario: altro foglio di mappa, sentiero, particelle 88, 747, 744 e 77.

Confini catastali riferiti alla serra in oggetto e identificata a Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, sub. 7, partendo da nord in senso orario: area esterna comune sub. 6 su tutti e quattro i lati.

Confini catastali riferiti al deposito in oggetto e identificato a Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, sub. 8, partendo da nord in senso orario: particella 77, area esterna comune sub. 6, particella 744 e area esterna comune sub. 6.

Confini catastali riferiti alla tettoia in oggetto e identificata a Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, sub. 9, partendo da nord in senso orario: particella 77 e area esterna comune sub. 6 per i restanti tre lati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Confini catastali riferiti al terreno in oggetto, presi in un sol corpo e partendo da nord in senso orario: sentiero, particelle 753, 750 e 19.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	134,00 mq	165,00 mq	1	165,00 mq	2,80 m	1
Accessori indiretti	121,00 mq	152,00 mq	0,5	76,00 mq	2,30 m	T
Locale caldaia	11,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,60 m	T
Terrazza e balconi	75,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				259,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				259,25 mq		

Superfici: le superfici sono state ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al mezzo metro quadrato.

Superfici lorde: le superfici lorde indicano le superfici comprensive delle murature perimetrali e portanti, senza esclusione di alcuna parte strutturale.

Accessori indiretti: sono stati computati come accessori indiretti i locali ubicati al piano terra, quali taverna, ripostiglio, bagno, lavanderia, disimpegni e tre cantine.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	115,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	2,50 m	1
Solaio	17,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	1,75 m	2
Balconi	14,00 mq	14,00 mq	0,3	4,20 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				153,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,70 mq		

Superfici: le superfici sono state ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al mezzo metro quadrato.

Superfici lorde: le superfici lorde indicano le superfici comprensive delle murature perimetrali e portanti, senza

esclusione di alcuna parte strutturale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	33,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

Superfici: le superfici sono state ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al mezzo metro quadrato.

Superfici lorde: le superfici lorde indicano le superfici comprensive delle murature perimetrali e portanti, senza esclusione di alcuna parte strutturale.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Serra sub. 7	11,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,15 m	T
Deposito sub. 8	17,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,40 m	T
Tettoia sub. 9	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

Superfici: le superfici sono state ricavate dalla scheda catastale e arrotondate al mezzo metro quadrato.

Superfici lorde: le superfici lorde indicano le superfici comprensive delle murature perimetrali e portanti, senza esclusione di alcuna parte strutturale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	150,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

Superficie ricavata da visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1983 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2,19 Piano T-1-2
Dal 23/11/1983 al 22/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2,19 Piano T-1-2
Dal 23/05/2013 al 12/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 294 mq Rendita € 1.276,94 Piano T-1-2
Dal 13/01/2025 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 294 mq Rendita € 1.276,94 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1983 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2,19 Piano T-1-2
Dal 23/11/1983 al 22/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2,19 Piano T-1-2
Dal 23/05/2013 al 12/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 5 Categoria A7 Cl.U, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 610,71 Piano 2

Dal 13/01/2025 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 5 Categoria A7 Cl.U, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 610,71 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1983 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 131,23 Piano T
Dal 23/11/1983 al 12/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 131,23 Piano T
Dal 13/01/2025 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33 mq Superficie catastale 33 mq Rendita € 131,23 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2026 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 9 Categoria C7 Cl.U, Cons. 18 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 14/01/2026 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 17 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 39,51 Piano T
Dal 14/01/2026 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 19, Sub. 7 Categoria C2

		Cl.1, Cons. 11 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 25,56 Piano T
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1977 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 88 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02
Dal 23/11/1983 al 12/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 88 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02
Dal 13/01/2025 al 04/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 32, Part. 88 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	19	4		A7	U	11,5 vani	294 mq	1276,94 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dalla Geom. Cristina Pilati in data 23/05/2013, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile. In particolare, non sussistono difformità rilevanti che possano influire sul calcolo della rendita catastale e che giustificerebbero l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale. Si

segnala, tuttavia, la presenza di piano cottura nel locale lavanderia sito al piano terra, che andrà rimosso e ripristinato lo stato dei luoghi.

L'area su cui insiste il fabbricato, unitamente alla relativa area esterna di cui l'unità immobiliare fa parte, è censita al Catasto Terreni con i seguenti dati: foglio 32, particella 19, Ente Urbano, con una superficie complessiva di are 11.50.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	19	5		A7	U	5,5 vani	129 mq	610,71 €	2	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dalla Geom. Cristina Pilati in data 23/05/2013, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile. In particolare, non sussistono difformità rilevanti che possano influire sul calcolo della rendita catastale e che giustificerebbero l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale. Si segnala, tuttavia, la presenza di lucernari che non risultano rappresentati in planimetria.

L'area su cui insiste il fabbricato, unitamente alla relativa area esterna di cui l'unità immobiliare fa parte, è censita al Catasto Terreni con i seguenti dati: foglio 32, particella 19, Ente Urbano, con una superficie complessiva di are 11.50.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	19	2		C6	2	33 mq	33 mq	131,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania è depositata la planimetria relativa all'unità immobiliare pignorata, redatta dalla Geom. Natale Cortella in data 22/11/1983, che risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile. In particolare, non sussistono difformità rilevanti che possano influire sul calcolo della rendita catastale e che giustificerebbero l'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

L'area su cui insiste il fabbricato, unitamente alla relativa area esterna di cui l'unità immobiliare fa parte, è censita al Catasto Terreni con i seguenti dati: foglio 32, particella 19, Ente Urbano, con una superficie

complessiva di are 11.50.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	19	7		C2	1	11 mq	12 mq	25,56 €	T	
	32	19	8		C2	1	17 mq	20 mq	39,51 €	T	
	32	19	9		C7	U	18 mq	20 mq	27,89 €	T	

Corrispondenza catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania non erano depositate le planimetrie relative alle unità immobiliari pignorate in oggetto, pertanto si è resa necessaria denuncia di variazione catastale per costituzione di unità afferenti su area esterna, presentata dal sottoscritto Geom. Marco Tonietti all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Verbania in data 13/01/2026 protocollo n. VB0000901 e in atti dal 14/01/2026.

L'area su cui insiste il fabbricato, unitamente alla relativa area esterna di cui l'unità immobiliare fa parte, è censita al Catasto Terreni con i seguenti dati: foglio 32, particella 19, Ente Urbano, con una superficie complessiva di are 11.50.

A seguito delle operazioni catastali eseguite, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19, comma 14, della legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	88				Bosco ceduo	2	00.01.50	0,05 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Trattasi di area non censita a Catasto Fabbricati.

La mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

Si segnala inoltre l'assenza di recinzione a delimitazione dell'area esterna comune all'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6; detta area confina con il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, il quale risulta di fatto inglobato all'interno dell'area esterna comune.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

Si segnala inoltre l'assenza di recinzione a delimitazione dell'area esterna comune all'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6; detta area confina con il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, il quale risulta di fatto inglobato all'interno dell'area esterna comune.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

Si segnala inoltre l'assenza di recinzione a delimitazione dell'area esterna comune all'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6; detta area confina con il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, il quale risulta di fatto inglobato all'interno dell'area esterna comune.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

Si segnala inoltre l'assenza di recinzione a delimitazione dell'area esterna comune all'intero stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6; detta area confina con il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, il quale risulta di fatto inglobato all'interno dell'area esterna comune.

Si evidenzia, che in fase di sopralluogo, per quanto riguarda il manto di copertura della serra e della tettoia in oggetto, queste ultime risultano essere in lastre di amianto "Eternit". Si precisa che il disposto di cui all'art. 1, comma 2, della Legge 257/92, in tema di eliminazione dell'amianto, non stabilisce - a pena di nullità - alcun divieto alla vendita di immobili contenenti amianto. Tale normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge 257/92, ma si limita ad imporne, ove ne ricorrano i

presupposti alla valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore. In particolare, nel sistema della Legge 277/1991, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. La pura e semplice presenza di amianto non comporta, di per sé l'inutilizzabilità dell'immobile.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

L'appartamento in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in sufficienti condizioni di manutenzione. Si segnala che, allo stato attuale, l'immobile presenta un elevato fabbisogno di energia termica, risultando classificato in classe energetica G con un valore di EPgl,nren (kWh/m²anno) pari a 189,20.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

L'appartamento in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in sufficienti condizioni di manutenzione. Si segnala che, allo stato attuale, l'immobile presenta un buono fabbisogno di energia termica, risultando classificato in classe energetica B con un valore di EPgl,nren (kWh/m²anno) pari a 66,63.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Il garage in oggetto presenta finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e verte in sufficienti condizioni di manutenzione.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

I fabbricati accessori in oggetto (serra, deposito e tettoia) presentano finiture di tipo ordinario dell'epoca di costruzione e vertono in sufficienti condizioni di manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Il terreno in oggetto verte in sufficienti condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi degli articoli 1117 e 1118 del Codice Civile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi degli articoli 1117 e 1118 del Codice Civile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi degli articoli 1117 e 1118 del Codice Civile.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Alle unità immobiliari in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area, enti, spazi, impianti e quant'altro di uso comune dell'intero stabile ai sensi degli articoli 1117 e 1118 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Si evidenzia la presenza di una servitù apparente di passaggio pedonale e carraio, esercitata su viabilità comoda e chiaramente delimitata, a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e a carico del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi. Pertanto, in caso di aggiudicazione dell'unità immobiliare, dovrà essere valutata la costituzione formale della servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della stessa, senza che ciò comporti valutazioni in ordine alla titolarità dei diritti reali.

Si rileva inoltre che la viabilità di accesso, pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Si evidenzia la presenza di una servitù apparente di passaggio pedonale e carraio, esercitata su viabilità comoda e chiaramente delimitata, a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e a carico del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi. Pertanto, in caso di aggiudicazione dell'unità immobiliare, dovrà essere valutata la costituzione formale della servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della stessa, senza che ciò comporti valutazioni in ordine alla titolarità dei diritti reali.

Si rileva inoltre che la viabilità di accesso, pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale

quale strada pubblica.

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Si evidenzia la presenza di una servitù apparente di passaggio pedonale e carroia, esercitata su viabilità comoda e chiaramente delimitata, a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e a carico del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi. Pertanto, in caso di aggiudicazione dell'unità immobiliare, dovrà essere valutata la costituzione formale della servitù di passaggio pedonale e carroia a favore della stessa, senza che ciò comporti valutazioni in ordine alla titolarità dei diritti reali.

Si rileva inoltre che la viabilità di accesso, pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Si evidenzia la presenza di una servitù apparente di passaggio pedonale e carroia, esercitata su viabilità comoda e chiaramente delimitata, a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e a carico del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi. Pertanto, in caso di aggiudicazione dell'unità immobiliare, dovrà essere valutata la costituzione formale della servitù di passaggio pedonale e carroia a favore della stessa, senza che ciò comporti valutazioni in ordine alla titolarità dei diritti reali.

Si rileva inoltre che la viabilità di accesso, pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Si evidenzia la presenza di una servitù apparente di passaggio pedonale e carroia, esercitata su viabilità comoda e chiaramente delimitata, a favore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e a carico del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi. Pertanto, in caso di aggiudicazione dell'unità immobiliare, dovrà essere valutata la costituzione formale della servitù di passaggio pedonale e carroia a favore della stessa, senza che ciò comporti valutazioni in ordine alla titolarità dei diritti reali.

Si rileva inoltre che la viabilità di accesso, pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

Non risultano fornite informazioni in merito alla presenza o meno di vincoli d'uso civico relativamente all'area in oggetto, il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Contesto: area residenziale.

Accesso: dalla via pubblica.

Altezza interna utile: piano terra da una minima di 2,30 mt ad una massima di 2,45 mt; piano primo 2,80 mt.

Strutture verticali: cemento armato con tamponature in mattoni di laterizio.

Divisori interni: mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: tegole di cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di ceramica e parte in laminato.

Rivestimenti servizi igienici e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: legno con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: caldaia comune funzionante a gpl e ubicata nel locale caldaia al piano terra; impianto a radiatori.

Servizi igienici: dotati di vasca, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale essendo dotati di finestre apribili.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

Si evidenzia che i contatori relativi alle forniture di energia elettrica, acqua e gas GPL risultano unici e comuni per l'intero fabbricato, di cui fanno parte entrambe le unità immobiliari oggetto della presente perizia. Ciò in quanto l'edificio, in origine, è stato autorizzato e realizzato come un'unica unità immobiliare di tipo unifamiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Contesto: area residenziale.

Accesso: dalla via pubblica.

Altezza interna utile: minima di 1,06 mt e massima di 3,40 mt.

Strutture verticali: cemento armato con tamponature in mattoni di laterizio.

Divisori interni: mattoni di laterizio.

Solai: latero-cemento.

Copertura: a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: tegole di cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate.

Pavimenti: parte in piastrelle di ceramica e parte in laminato.

Rivestimenti servizi igienici e cucina: piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni: legno con vetri a camera.

Porte interne: legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia e dotato di interruttore salvavita.

Impianto di riscaldamento: termocamino funzionante a biomasse solide; impianto a radiatori.

Produzione acqua calda sanitaria: caldaia comune funzionante a gpl e ubicata nel locale caldaia al piano terra.

Servizi igienici: dotati di vasca/doccia, vaso igienico, bidet e lavabo; l'areazione avviene in modo naturale

essendo dotati di finestre apribili.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti; pertanto, sarà compito del futuro avente titolo accertare tale conformità con l'ausilio di tecnici abilitati.

Si evidenzia che i contatori relativi alle forniture di energia elettrica, acqua e gas GPL risultano unici e comuni per l'intero fabbricato, di cui fanno parte entrambe le unità immobiliari oggetto della presente perizia. Ciò in quanto l'edificio, in origine, è stato autorizzato e realizzato come un'unica unità immobiliare di tipo unifamiliare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Contesto: area residenziale.

Accesso: dalla via pubblica.

Altezza interna utile: 2,30 mt.

Strutture verticali: cemento armato.

Copertura: piana con struttura in latero-cemento.

Finiture pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate.

Finiture pareti interne: intonacate al rustico e tinteggiate.

Pavimento: battuto cemento.

Serramenti esterni: non presenti.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Caratteristiche generali:

Contesto: area residenziale.

Accesso: dalla via pubblica.

Caratteristica serra sub. 7:

Altezza interna utile: minima 2,05 mt e massima 2,25 mt.

Strutture verticali: ferro con tamponature in vetro.

Copertura: a falde con struttura in ferro.

Manto di copertura: lastre di amianto "Eternit".

Pavimento: battuto cemento.

Caratteristica deposito sub. 8:

Altezza interna utile: minima 2,10 mt e massima 2,60 mt.

Strutture verticali: muratura portante in mattoni di laterizio.

Copertura: a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: lastre di lamiera.

Pavimento: battuto cemento.

Serramenti esterni: ferro con vetri semplici.

Caratteristica tettoia sub. 9:

Altezza interna utile: minima 2,50 mt e massima 2,90 mt.

Strutture verticali: legno.

Copertura: a falde con struttura in legno.

Manto di copertura: lastre di amianto "Eternit".

Pavimento: battuto cemento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Contesto: area residenziale.

Accesso: dalla via pubblica.

Descrizione: area recintata a verde.

In allegato alla presente certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevaladosola - Arch. Daniela Ferraris.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalla debitrice sig.ra **** Omissis ****..

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

L'immobile risulta libero, ma nella disponibilità dalla debitrice sig.ra **** Omissis ****..

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

L'immobile risulta in uso alla debitrice sig.ra **** Omissis ****..

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Gli immobili risultano in uso alla debitrice sig.ra **** Omissis ****..

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Il terreno risulta utilizzato dalla debitrice sig.ra **** Omissis ****..

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1977 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Lincio	08/03/1977	37268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/04/1977	2438	2220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Domodossola	28/03/1977	1908	172
Dal 23/11/1983	**** Omissis ****	Cessione di quota di comproprietà indivisa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	23/11/1983	55007	1777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/11/1983	9288	8056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1977 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Lincio	08/03/1977	37268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/04/1977	2438	2220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Domodossola	28/03/1977	1908	172
Dal 23/11/1983	**** Omissis ****	Cessione di quota di comproprietà indivisa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Francesco Vitale	23/11/1983	55007	1777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/11/1983	9288	8056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1977 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Lincio	08/03/1977	37268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/04/1977	2438	2220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1983	**** Omissis ****	Domodossola	28/03/1977	1908	172
		Cessione di quota di comproprietà indivisa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	23/11/1983	55007	1777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Verbania	25/11/1983	9288	8056
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1977 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Lincio	08/03/1977	37268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/04/1977	2438	2220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1983	**** Omissis ****	Domodossola	28/03/1977	1908	172
		Cessione di quota di comproprietà indivisa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	23/11/1983	55007	1777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/11/1983	9288	8056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®			ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	--	--	----------------------	--

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.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1977 al 22/11/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gabriele Lincio	08/03/1977	37268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	07/04/1977	2438	2220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/1983	**** Omissis ****	Domodossola	28/03/1977	1908	172
		Cessione di quota di comproprietà indivisa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Vitale	23/11/1983	55007	1777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	25/11/1983	9288	8056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Verbania il 03/08/1989
Reg. gen. 7119 - Reg. part. 848
Quota: 1/1
Importo: € 116.202,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.734,27
Rogante: Notaio Francesco Vitale
Data: 25/07/1989
N° repertorio: 112472
N° raccolta: 3304
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a Verbania il 10/09/1993
Reg. gen. 7894 - Reg. part. 1005
Quota: 1/1
Importo: € 15.493,71
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.744,38
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 28/04/1993
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
Iscritto a Verbania il 01/10/1993
Reg. gen. 8358 - Reg. part. 1085
Quota: 1/1
Importo: € 1.602,86

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.602,86

Rogante: Pretore di Domodossola

Data: 22/02/1993

N° repertorio: 23

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - CITAZIONE**

Trascritto a Verbania il 27/06/1992

Reg. gen. 6331 - Reg. part. 5022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a Verbania il 18/09/1993

Reg. gen. 8048 - Reg. part. 6253

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE - RECUPERO CREDITI**

Trascritto a Verbania il 27/01/2005

Reg. gen. 1281 - Reg. part. 722

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 11/09/2012

Reg. gen. 9103 - Reg. part. 7028

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 16/02/2022

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 26/03/2025

Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2788

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 26/03/2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/02/2026, allegate alla presente.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Verbania il 03/08/1989

Reg. gen. 7119 - Reg. part. 848

Quota: 1/1

Importo: € 116.202,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.734,27

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 25/07/1989

N° repertorio: 112472

N° raccolta: 3304

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 10/09/1993

Reg. gen. 7894 - Reg. part. 1005

Quota: 1/1

Importo: € 15.493,71

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.744,38

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 28/04/1993

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 01/10/1993

Reg. gen. 8358 - Reg. part. 1085

Quota: 1/1

Importo: € 1.602,86

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.602,86

Rogante: Pretore di Domodossola

Data: 22/02/1993

N° repertorio: 23

- **ATTO GIUDIZIARIO - CITAZIONE**
Trascritto a Verbania il 27/06/1992
Reg. gen. 6331 - Reg. part. 5022
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**
Trascritto a Verbania il 18/09/1993
Reg. gen. 8048 - Reg. part. 6253
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DOMANDA GIUDIZIALE - RECUPERO CREDITI**
Trascritto a Verbania il 27/01/2005
Reg. gen. 1281 - Reg. part. 722
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Verbania il 11/09/2012
Reg. gen. 9103 - Reg. part. 7028
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Verbania il 16/02/2022
Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Verbania il 26/03/2025
Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2788
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 26/03/2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/02/2026, allegate alla presente.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Verbania il 03/08/1989

Reg. gen. 7119 - Reg. part. 848

Quota: 1/1

Importo: € 116.202,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.734,27

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 25/07/1989

N° repertorio: 112472

N° raccolta: 3304

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 10/09/1993

Reg. gen. 7894 - Reg. part. 1005

Quota: 1/1

Importo: € 15.493,71

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.744,38

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 28/04/1993

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 01/10/1993

Reg. gen. 8358 - Reg. part. 1085

Quota: 1/1

Importo: € 1.602,86

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.602,86

Rogante: Pretore di Domodossola

Data: 22/02/1993

N° repertorio: 23

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - CITAZIONE**

Trascritto a Verbania il 27/06/1992

Reg. gen. 6331 - Reg. part. 5022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a Verbania il 18/09/1993

Reg. gen. 8048 - Reg. part. 6253

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE - RECUPERO CREDITI**

Trascritto a Verbania il 27/01/2005

Reg. gen. 1281 - Reg. part. 722

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 11/09/2012

Reg. gen. 9103 - Reg. part. 7028

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 16/02/2022

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 26/03/2025

Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2788

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 26/03/2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/02/2026, allegate alla presente.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 4 - ACCESSORI UBICATI A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Verbania il 03/08/1989

Reg. gen. 7119 - Reg. part. 848

Quota: 1/1

Importo: € 116.202,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.734,27

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 25/07/1989

N° repertorio: 112472

N° raccolta: 3304

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 10/09/1993

Reg. gen. 7894 - Reg. part. 1005

Quota: 1/1

Importo: € 15.493,71

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.744,38

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 28/04/1993

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 01/10/1993

Reg. gen. 8358 - Reg. part. 1085

Quota: 1/1

Importo: € 1.602,86

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.602,86

Rogante: Pretore di Domodossola

Data: 22/02/1993

N° repertorio: 23

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - CITAZIONE**

Trascritto a Verbania il 27/06/1992

Reg. gen. 6331 - Reg. part. 5022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a Verbania il 18/09/1993

Reg. gen. 8048 - Reg. part. 6253

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **DOMANDA GIUDIZIALE - RECUPERO CREDITI**

Trascritto a Verbania il 27/01/2005

Reg. gen. 1281 - Reg. part. 722

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 11/09/2012

Reg. gen. 9103 - Reg. part. 7028

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 16/02/2022

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 26/03/2025

Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2788

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 26/03/2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/02/2026, allegate alla presente.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Verbania il 03/08/1989

Reg. gen. 7119 - Reg. part. 848

Quota: 1/1

Importo: € 116.202,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.734,27

Rogante: Notaio Francesco Vitale

Data: 25/07/1989

N° repertorio: 112472

N° raccolta: 3304

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 10/09/1993

Reg. gen. 7894 - Reg. part. 1005

Quota: 1/1

Importo: € 15.493,71

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.744,38

Rogante: Tribunale di Verbania

Data: 28/04/1993

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Verbania il 01/10/1993

Reg. gen. 8358 - Reg. part. 1085

Quota: 1/1

Importo: € 1.602,86

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.602,86

Rogante: Pretore di Domodossola

Data: 22/02/1993

N° repertorio: 23

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - CITAZIONE**

Trascritto a Verbania il 27/06/1992

Reg. gen. 6331 - Reg. part. 5022

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO AMMINISTRATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a Verbania il 18/09/1993

Reg. gen. 8048 - Reg. part. 6253

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 11/09/2012

Reg. gen. 9103 - Reg. part. 7028

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 16/02/2022

Reg. gen. 1733 - Reg. part. 1361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Verbania il 26/03/2025

Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2788

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Il tutto come risulta dalla relazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 26/03/2025 e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/02/2026, allegate alla presente.

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "E1 - Usi agricoli - Terreni ad elevata produttività" regolata dall'articolo 3.5.1. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato parte in classe II 1 e parte in classe III a3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: aree boscate Piano Paesaggistico Regionale 18/05/2015 D.G.R. n. 20 - 1442 della Regione Piemonte e fascia di rispetto stradale.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "E1 - Usi agricoli - Terreni ad elevata produttività" regolata dall'articolo 3.5.1. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato parte in classe II 1 e parte in classe III a3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: aree boscate Piano Paesaggistico Regionale 18/05/2015 D.G.R. n. 20 - 1442 della Regione Piemonte e fascia di rispetto stradale.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "E1 - Usi agricoli - Terreni ad elevata produttività" regolata dall'articolo 3.5.1. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato parte in classe II 1 e parte in classe III a3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: aree boscate Piano Paesaggistico Regionale 18/05/2015 D.G.R. n. 20 - 1442 della Regione Piemonte e fascia di rispetto stradale.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

I fabbricati, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte, insistono su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "E1 - Usi agricoli - Terreni ad elevata produttività" regolata dall'articolo 3.5.1. delle Norme Tecniche di Attuazione.

Geologicamente classificato parte in classe II 1 e parte in classe III a3.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: aree boscate Piano Paesaggistico Regionale 18/05/2015 D.G.R. n. 20 - 1442 della Regione Piemonte e fascia di rispetto stradale.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Il terreno in oggetto insiste su un'area che il Piano Regolatore vigente classifica come "Cave dismesse".

Geologicamente classificato in classe II 1.

L'area risulta inoltre assoggettata ai seguenti vincoli: vincolo idrogeologico e fascia di rispetto stradale.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20/08/2025 a firma del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Crevoladossola - Arch. Daniela Ferraris.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T-1

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Crevoladossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1165 rilasciata in data 20/10/1976 per costruire una casa di civile abitazione;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1165 rilasciata in data 23/12/1980.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato.

A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

- frazionamento dell'unità immobiliare, in quanto il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche alle aperture esterne, quali variazioni dimensionali, trasformazione di alcune finestre in porte-

finestre e realizzazione di ulteriori aperture non previste;

- modifiche alle altezze interne del piano interrato, autorizzate in m 2,20 e realizzate rispettivamente, in parte, in m 2,30, m 2,40, m 2,45 e m 2,60;
- modifiche esterne, consistenti nella realizzazione di un balcone sul lato nord-est e nell'ampliamento del terrazzo sul lato sud-ovest;
- lievi discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta e ad altri parametri delle singole unità immobiliari, riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Alla data odierna non risultano avviati procedimenti sanzionatori. Tuttavia, ai fini di una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate, si rende necessario un ulteriore approfondimento mediante la presentazione di apposita pratica edilizia mirata.

Tale attività esula dal mandato professionale del sottoscritto e la relativa istruttoria potrà chiarire in modo esaustivo tutti i possibili risvolti conseguenti.

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino.

Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 10.000,00, considerato che la soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente. Tale importo è stato già considerato in diminuzione nella stima del bene.

Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Crevoladossola in data 20/08/2025, allegato alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO 2

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Crevoladossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1165 rilasciata in data 20/10/1976 per costruire una casa di civile abitazione;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1165 rilasciata in data 23/12/1980.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato.

A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, sono state riscontrate le seguenti principali difformità:

- frazionamento dell'unità immobiliare, in quanto il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione unifamiliare;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- modifiche alle aperture esterne, quali variazioni dimensionali, trasformazione di alcune finestre in porte-finestre e realizzazione di lucernari non previsti;
- modifiche esterne, consistenti nella realizzazione di due balconi, uno sul lato nord-est e l'altro sul lato sud-ovest, nonché nella realizzazione di una scala esterna per l'accesso indipendente all'unità immobiliare in oggetto;
- lievi discordanze relative ad altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta e ad altri parametri delle singole unità immobiliari, riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Alla data odierna non risultano avviati procedimenti sanzionatori. Tuttavia, ai fini di una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate, si rende necessario un ulteriore approfondimento mediante la presentazione di apposita pratica edilizia mirata.

Tale attività esula dal mandato professionale del sottoscritto e la relativa istruttoria potrà chiarire in modo esaustivo tutti i possibili risvolti conseguenti.

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino. Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 10.000,00, considerato che la soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente. Tale importo è stato già considerato in diminuzione nella stima del bene.

Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Crevoladossola in data 20/08/2025, allegato alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Crevoladossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1165 rilasciata in data 20/10/1976 per costruire una casa di civile abitazione;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1165 rilasciata in data 23/12/1980.

In riferimento all'unità immobiliare in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato.

A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenzia che la costruzione della stessa è avvenuta senza alcun titolo edilizio.

Alla data odierna non risultano avviati procedimenti sanzionatori. Tuttavia, ai fini di una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate, si rende necessario un ulteriore approfondimento mediante la presentazione di apposita pratica edilizia mirata.

Tale attività esula dal mandato professionale del sottoscritto e la relativa istruttoria potrà chiarire in modo esaustivo tutti i possibili risvolti conseguenti.

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino.

Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 5.000,00, considerato che la soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente.

Tale importo è stato già considerato in diminuzione nella stima del bene.

Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Crevoladossola in data 20/08/2025, allegato alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare oggetto della presente è esonerata dagli obblighi inerenti l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di garage privo di impianto di riscaldamento.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

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

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Crevoladossola è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di costruzione n. 1165 rilasciata in data 20/10/1976 per costruire una casa di civile abitazione;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1165 rilasciata in data 23/12/1980.

In riferimento alle unità immobiliari in oggetto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati al provvedimento autorizzativo sopra richiamato.

A seguito delle verifiche effettuate nel corso delle operazioni di rito e come documentato dalle fotografie allegate alla presente perizia, si evidenzia che la costruzione degli stessi è avvenuta senza alcun titolo edilizio.

Alla data odierna non risultano avviati procedimenti sanzionatori. Tuttavia, ai fini di una completa e coerente valutazione del procedimento da intraprendere per la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate, si rende necessario un ulteriore approfondimento mediante la presentazione di apposita pratica edilizia mirata.

Tale attività esula dal mandato professionale del sottoscritto e la relativa istruttoria potrà chiarire in modo esaustivo tutti i possibili risvolti conseguenti.

L'aggiudicatario, al fine di regolarizzare le suddette difformità urbanistiche, dovrà procedere alla predisposizione di un progetto in sanatoria, ovvero, in alternativa, all'esecuzione di opere edilizie di ripristino.

Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo delle spese tecniche e delle eventuali sanzioni amministrative è stimato in via puramente indicativa in € 7.500,00, considerato che la soluzione adottata resterà a discrezione dell'acquirente.

Tale importo è stato già considerato in diminuzione nella stima del bene.

Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Crevoladossola in data 20/08/2025, allegato alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le unità immobiliari oggetto della presente sono esonerate dagli obblighi inerenti l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi delle disposizioni attuative della Legge Regionale 13/2007 e s.m.i. (D.G.R. n. 43-11965) in quanto trattasi di serra, deposito e tettoia privi di impianto di riscaldamento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CREVOLADOSSOLA (VB) - LOCALITÀ CRESTA N. 1, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai vincoli ed alla sussistenza di diritti di uso civico si fa riferimento a quanto specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Crevoladossola in data 20/08/2025, allegato alla presente.

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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano terra e piano primo, sviluppata su due livelli, facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni Settanta del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica. L'unità immobiliare risulta catastalmente composta come segue: - piano terra: ingresso, taverna, ripostiglio, lavanderia, bagno, disimpegno, tre cantine e locale caldaia; - piano primo: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, terrazza e balcone. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 19, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 207.400,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Nella determinazione del valore finale del bene in oggetto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- prima casa € 1.276,94 x 115,50 = € 147.486,57.

- seconda casa € 1.276,94 x 126,00 = € 160.894,44.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano secondo (mansardato), sviluppata su un unico livello, facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni Settanta del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica. L'unità immobiliare risulta catastalmente composta come segue: - piano secondo: soggiorno, cucina, dispensa, due disimpegni, camera, bagno, wc, lavanderia, solaio e due balconi. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 19, Sub. 5, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 122.960,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Nella determinazione del valore finale del bene in oggetto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- prima casa € 610,71 x 115,50 = € 70.537,01.

- seconda casa € 610,71 x 126,00 = € 76.949,46.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T

Trattasi della piena proprietà di un'unità immobiliare ad uso garage, posta al piano terra, facente parte di un fabbricato bifamiliare a tre piani fuori terra, realizzato alla fine degli anni Settanta del secolo scorso. L'immobile è ubicato nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica. All'unità immobiliare compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 19, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.600,00

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Nella determinazione del valore finale del bene in oggetto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- garage pertinenziale prima casa € 131,23 x 115,50 = € 15.157,07.

- garage non pertinenziale € 131,23 x 126,00 = € 16.534,98.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T

Trattasi della piena proprietà di tre unità immobiliari accessorie (serra, deposito e tettoia), ubicate al piano terra, realizzate in tre corpi di fabbrica tra loro distinti e autonomi. Gli immobili risultano ubicati nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità. L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna comune all'intero fabbricato, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica. Alle unità immobiliari compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, comprensive di aree, spazi, impianti e beni comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1118 del Codice Civile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 19, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 19, Sub. 8, Categoria C2 - Fg. 32, Part. 19, Sub. 9, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

La valutazione degli immobili è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Nella determinazione del valore finale del bene in oggetto si è tenuto conto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica.

Calcolo del mero valore dell'immobile computato sulla rendita catastale:

- serra (sub. 7) pertinenziale prima casa € 25,56 x 115,50 = € 2.952,18.
- serra (sub. 7) non pertinenziale € 25,56 x 126,00 = € 3.220,56.
- deposito (sub. 8) pertinenziale prima casa € 39,51 x 115,50 = € 4.563,41.
- deposito (sub. 8) non pertinenziale € 39,51 x 126,00 = € 4.978,26.
- tettoia (sub. 9) pertinenziale prima casa € 27,89 x 115,50 = € 3.221,30.
- tettoia (sub. 9) non pertinenziale € 27,89 x 126,00 = € 3.514,14.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T

Trattasi della piena proprietà di un terreno ubicato nel Comune di Crevoladossola (VB), in Località Cresta n. 1, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, servita dalla viabilità principale e dai servizi di pubblica utilità. L'accesso all'area avviene dalla strada prospiciente, mediante una viabilità comoda e chiaramente individuabile, che insiste in parte su area censita al Catasto Terreni al foglio 32, particella 747, di proprietà di terzi, e in parte su area esterna censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 19, subalterno 6. La viabilità di accesso (strada), pur risultando di fatto ad uso pubblico, insiste su terreni di proprietà di terzi e non risulta essere stata oggetto di formale procedimento di esproprio né di intestazione catastale quale strada pubblica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 88, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 750,00

Calcolo del mero valore computato sulla rendita catastale: - € 0,05 x 112,50 = € 5,63

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T-1	259,25 mq	800,00 €/mq	€ 207.400,00	100,00%	€ 207.400,00
Bene N° 2 - Appartamento Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano 2	153,70 mq	800,00 €/mq	€ 122.960,00	100,00%	€ 122.960,00
Bene N° 3 - Garage Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	39,00 mq	400,00 €/mq	€ 15.600,00	100,00%	€ 15.600,00
Bene N° 4 - Deposito Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	52,00 mq	125,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
Bene N° 5 - Terreno Crevoladossola (VB) - Località Cresta n. 1, piano T	150,00 mq	5,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Valore di stima:					€ 353.210,00

Valore di stima: € 353.210,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Arrotondamento per difetto	210,00	€

Valore finale di stima: € 353.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'esecutata risulta inizialmente generalizzata come **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****; successivamente la medesima ha assunto la generalità di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, come risulta dal certificato di residenza e dal certificato di stato libero rilasciati in data 13/08/2025, a firma del Sindaco del Comune di Crevoladossola, che si allegano alla presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ornavasso, li 04/02/2026