TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ******* Omissis *******, nell'Esecuzione Immobiliare **108/2022** del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2022 del R.G.E. 15
Lotto Unico 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

INCARICO

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto ******* Omissis *******, con studio ******* Omissis *******, email ******* Omissis *******, PEC ******* Omissis *******, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ******* Omissis *******

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ******* Omissis *******

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

- **** Omissis **** (Proprietà 9/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con sentenza del Tribunale di ** Omissis **** n.115 del **** Omissis ****passata in giudicato il 23/04/2024 come da certificato del Tribunale di **** Omissis ******** Omissis ****il Giudice ha accertato la qualità di erede puro e semplice ex art. 485 c.c. **** Omissis ****avvenuta il **** Omissis ****

CONFINI

Vano scala condominiale, alloggio altra proprietà, **** Omissis ****area verde, alloggio soprastante

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	3,00 m	secondo
Cantina	7,60 mq	7,60 mq	0,20	1,52 mq	2,50 m	t
			Totale superficie convenzionale:	107,52 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	107,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/02/1988** al **13/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 878, Sub. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Piano t-2
Dal **13/02/2006** al **17/04/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 2533, Sub. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Rendita € 614,58 Piano t-2
Dal **17/04/2019** al **23/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 42, Part. 878, Sub. 108 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 108 mq Rendita € 614,58 Piano t-2

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 13/02/2006 Pratica n. **** ***Omissis*** **** in atti dal 13/02/2006
VARIAZIONE PERMODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9610.108/2006)
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	2533	108		A3	2	7	108 mq	614,58 €	2	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di **** ***Omissis*** **** non risultano contratti di locazione in essere per l'unità immobiliare oggetto della procedura.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'alloggio mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti, fatta eccezione per i serramenti esterni per i quali è stata riscontrata l'impossibilità di sollevare alcune tapparelle in quanto rotte.

Tutte le utenze sono attive.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni la porzione di porticato con accesso da **** ***Omissis*** ****, il terreno su cui sorge il condominio, i muri perimetrali e le strutture portanti, il tetto di copertura del fabbricato, le scale con i relativi serramenti interni ed esterni, esclusi i portoncini di ingresso degli alloggi, tutti gli impianti di servizio delle parti comuni, la rete fognaria e i relativi tombini fino all'allaccio con la pubblica fognatura, ed in generale tutte le parti costruttive del condominio indispensabili alla conservazione e all'uso comune dell'edificio. Sono locali comuni il sottotetto per la parte destinata agli impianti comuni, l'androne carraio, le scale i disimpegni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene risulta di piena proprietà e libera disponibilità dell' intestatario, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e dì qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni,

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità elencate nelle formalità pregiudizievoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di ***** Omissis ****, in posizione periferica rispetto al nucleo cittadino.

L'unità immobiliare di tipo residenziale, è posta al secondo piano di un edificio condominiale denominato **** Omissis ****,appartenente ad un complesso di abitazioni di edilizia economica popolare realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari denominato "**** Omissis ****

Il condominio presenta cinque piani fuori terra con struttura portante in cemento armato e finitura in mattoni faccia a vista, copertura a tetto, vano scala in marmo e dotato di vano per alloggiamento ascensore ma non di impianto.

Al piano terreno , parzialmente porticato, sono posizionate le cantine e i locali contatori.

L'alloggio è composto da ingresso, cucina, quattro camere e due bagni. Presenta due balconi entrambi verandati.

La superficie calpestabile totale è pari a 106 mq circa . L'altezza interna dei vani è di m 3,00. Le murature dell'unità immobiliare risultano essere intonacate e verniciate, i pavimenti sono in graniglia di marmo per tutti i vani e in piastrelle di ceramica all'interno del bagno e della cucina.

I rivestimenti verticali di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica. Il portoncino di ingresso all'alloggio è in legno, i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo oscurati con tapparelle in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in : impianto elettrico, idrico, gas-metano, telefonico, citofonico, scarico dei reflui.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori a parete in ghisa in tutti gli ambienti con valvole termostatiche per la regolazione del calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 31 Gennaio 2023 l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/02/1988** al **17/04/2019**	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UR SEDE DI **** ***Omissis*** ****	28/01/1992	914	25
Dal **17/04/2019** al **27/12/2022**	**** ***Omissis*** ****	**ATTO PUBBLICO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		##NOTAIO **** ***Omissis*** ****##	17/04/2019	54319	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/04/2024** al **23/01/2025**	**** ***Omissis*** ****	**ATTO PER CAUSA DI MORTE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERCELLI	25/07/2024	6746	5394
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con sentenza del Tribunale di **** ***Omissis*** **** n.115 del **** ***Omissis*** ****passata in giudicato il **** ***Omissis*** ****come da certificato del Tribunale di **** ***Omissis*** ****del **** ***Omissis*** ****il Giudice ha accertato la

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

qualità di erede puro e semplice ex art. 485 c.c. della ***** Omissis ******avvenuta il ***** Omissis *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ***** Omissis ***** aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO
  Iscritto a ***** Omissis ******il ***** Omissis *****
- Reg. gen. 8740 - Reg. part. 966
  Importo: € 155.796,80
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 77.898,40
- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ***** Omissis ******il ***** Omissis *****
  Reg. gen. 5960 - Reg. part. 687
  Quota: 1/1
  Importo: € 106.977,70
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 53.488,85

Trascrizioni

- **IPOTECA LEGALE**
  Trascritto a ***** Omissis ******il 04/05/2004
  Reg. gen. 4487 - Reg. part. 1053
  Quota: 1/1
  A favore di SESTRI SPA
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ***** Omissis ******il 05/09/2022
  Reg. gen. 7984 - Reg. part. 6341
  Quota: 1/1
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE**
  Trascritto a ***** Omissis ******il 25/07/2024
  Reg. gen. 6746 - Reg. part. 5394
  A favore di ***** Omissis *****

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

Contro ***** Omissis *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del Piano Regolatore Generale di ***** Omissis *****approvato con D.G.R. n. 18-2709 del 12 ottobre 2011 il bene è identificato alla tavola 8.6 tra le **"case alte"** per le quali **all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione** prevede:
Le case alte individua gli edifici plurifamiliari di tipologie diverse (a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio pubblico (allineate su strada o isolate su lotto), con un numero di piani fuori terra superiore a cinque.
Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11:*
Parametri
- Uf 1,2 mq/mq
- H 26,6 m
- Rc 0,50 (50% sf)
- Np 8
- Ip 0,3 (30% sf)
- Indice di densità arboreo 5
- Indice di densità arbustivo 10
- D 0 o 10 m
- Dc 10 m
Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di ***** Omissis *****in data 09 Gennaio 2023.
Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza di costruzione n. **976/A del 21/08/1964**;
- Permesso di costruire in sanatoria del **30/118/2018 relativo al Condono edilizio n. 443**;

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:
- Licenza di costruzione n. **976/A del 21/08/1964 edificazione dell'immobile**;
- Permesso di costruire in **sanatoria del 30/118/2018 relativo al Condono edilizio n. 443 condono verande a chiusura di due balconi.**

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo con quanto contenuto nelle suddette istanze edilizie è possibile relazionare che le dimensioni e la disposizione degli altri ambienti rispondono a quanto indicato sul progetto di licenza edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.248,43

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I dati sopra riportati sono stati comunicati dall'amministratore del Condominio ******* Omissis *****in data 22/01/2025.Si precisa che il totale riportato deriva da:

- SPESE PRECEDENTI: 9.740,10 €
- CONSUNTIVO GESTIONE 2023/2024 7.477,75 €
- PRVENTIVO GESTIONE 2024/2025 2.320,84 €
- SPESE LEGALI 2.634,29 €

Si allega prospetto ricevuto dall'amministratore.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - ******* Omissis *******, piano T- 2
  Abitazione di tipo economico
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2533, Sub. 108, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 78.000,00 €

- Provincia: ******* Omissis *******Comune: ******* Omissis *******Fascia/zona:PERIFERICA
  Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

Abitazioni di tipo economico Normale min 435 € max 650 €
STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 108 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE
(valori OMI di riferimento rilevazione 1° Semestre 2024)

Piano primo
Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)
Valore normale unitario = Val OMI min +(Val OMI max - Val OMI min) x K
K = (K1 + 3 x K2) /4
K1 (taglio superficie) = 0,5
K2 (livello di piano) = 0,4
K= (0,5 +3x0,4)/4 = 0,42
Valore normale unitario = 640 +(640 - 430) x 0,4= 724,00 €
Non viene applicato alcun coefficiente correttivo secondo quanto indicato in tabella 1 allegata alla circolare di riferimento.
Valore normale= 724,00 x 107,52 = 77.844,48 € ARROTONDATO A 78.000,00 €

Considerato lo stato generale di conservazione dell'immobile non si ritiene di dover applicare alcun ulteriore fattore correttivo.

Dalla suddivisione del valore totale immobile per i mq si ottiene il valore al mq dell'immobile ai fini della stima: 78.000 € / 107,52 mq= 725,44 €/mq

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ******* Omissis ****_ **** Omissis ******	107,52 mq	725,44 €/mq	€ 78.000,00	100,00%	€ 78.000,00
				Valore di stima:	**€ 78.000,00**

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

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.

******* Omissis *******, li 27/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
******* Omissis *******

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01 EDM (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02 PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03 AGGIORNAMENTO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03 VISURA STORICA (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03 VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 04 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 26/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 VERBALI DI ACCESSO CTU (Aggiornamento al 31/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE (Aggiornamento al 26/01/2025)

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ******* Omissis *******- ******* Omissis *******, piano T- 2
  Abitazione di tipo economico
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2533, Sub. 108, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di ******* Omissis *******approvato con D.G.R. n. 18-2709 del 12 ottobre 2011 il bene è identificato alla tavola 8.6 tra le "case alte" per le quali all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede: Le case alte individua gli edifici plurifamiliari di tipologie diverse (a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio pubblico (allineate su strada o isolate su lotto), con un numero di piani fuori terra superiore a cinque. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*: Parametri - Uf 1,2 mq/mq - H 26,6 m - Rc 0,50 (50% sf) - Np 8 - Ip 0,3 (30% sf) - Indice di densità arboreo 5 - Indice di densità arbustivo 10 - D 0 o 10 m - Dc 10 m Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	******* Omissis *******		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2533, Sub. 108, Categoria A3	**Superficie**	107,52 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'alloggio mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti, fatta eccezione per i serramenti esterni per i quali è stata riscontrata l'impossibilità di sollevare alcune tapparelle in quanto rotte. Tutte le utenze sono attive.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 31 Gennaio 2023 l'immobile risultava occupato dall'esecutato ******* Omissis *******		

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO
  Iscritto a ******* Omissis *******il ******* Omissis *******
  Reg. gen. 8740 - Reg. part. 966
  Importo: € 155.796,80
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro ******* Omissis *******
  Capitale: € 77.898,40
- **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ******* Omissis *******il ******* Omissis *******
  Reg. gen. 5960 - Reg. part. 687
  Quota: 1/1
  Importo: € 106.977,70
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
  Contro ******* Omissis *******
  Capitale: € 53.488,85

Trascrizioni

- **IPOTECA LEGALE**
  Trascritto a ******* Omissis *******il 04/05/2004
  Reg. gen. 4487 - Reg. part. 1053
  Quota: 1/1
  A favore di SESTRI SPA
  Contro ******* Omissis *******
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ******* Omissis *******il 05/09/2022
  Reg. gen. 7984 - Reg. part. 6341
  Quota: 1/1
  A favore di ******* Omissis *******
  Contro ******* Omissis *******

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

Firmato Da: CLAUDIA GUIDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a86cd6ae176d078333c790f5700aa82