TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2024 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.000,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

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

INCARICO

In data 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pezzana (VC) - via Giacomo Matteotti, 42 e 47

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato ad uso abitativo di matrice rurale risalente ad origini remote, OCCUPATA dal debitore, elevato a n. 3 piani f.t. di circa mq 60 calpestabili abitativi + ampia superficie di sottotetto esclusiva accessibili tramite vano scala comune.
In corpo staccato bassofabbricato ad uso autorimessa (circa mq 25 calpestabili) insistente su area comune prospiciente il fabbricato principale.
* Si segnala che l'autorimessa è interessata da una copertura costituita da onduline in CEMENTO-AMIANTO di origini molto remote per una superficie di oltre mq 30,00; tale manufatto, sebben datato, non presenta spaccature strutturali evidenti che possano far notare/presupporre eventuali residui in prossimità, ma risulta opportuno esortare l'aggiudicatario a provvedere alla sostituzione della copertura. Si fa presente, inoltre, che altri bassifabbricati limitrofi e fabbricati nelle vicinanze non oggetto di procedura, presentano le stesse situazioni.

DISPOSIZIONE FABBRICATO:
a PT (zona giorno riscaldata) da cucina/pranzo, bagno e disimpegno con accesso a terreni retrostanti;
a P1° (zona notte non riscaldata) da n.2 camere comunicanti con n. 1 balcone su cortile comune;
a P. intermedio (tra 1° e 2°), raggiungibile tramite vano scala comune, piccolo wc esclusivo (latrina) in disuso in quanto in precario stato manutentivo.
a P. SOTTOTETTO (2)° da n. 2 ampi locali sottotetto e n. 1 ripostiglio accessibile da vano scala comune; comune fino a porzione di sottotetto.
A PS1° cantina non accessibile.

ALTRE PERTINENZE: mq 525 di terreno agricolo adibito a prato/giardino di cui mq 210 limitrono alla parte retrostante il fabbricato e mq 315 in corpo staccato raggiungibili attraverso terreni di proprietà di terzi di cui ai mapp. 307, 306 e 305.

* Si segnalano € 2.000,00 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

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

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Sara Deangelis), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 13/09/2024 previo avviso all'esecutata; a detto sopralluogo era presente l'esecutata ove risulta che risiede in detto immobile col figlio.
In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pezzana (VC) - via Giacomo Matteotti, 42 e 47

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata, attualmente divorziata, risultava coniugata in regime di comunione legale al momento dell'acquisto degli immobili ma nell'atto di Compravendita si specifica che il bene acquistato è esclusivo in quanto è frutto di ricavato di fondi personali; inoltre, dall'estratto di riassunto di matrimonio, già in atti, si evidenzia che con provvedimento del Tribunale di Casale Monferrato del 19.02.2003 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e con sentenza n. 431/2013 del 11.11.2013 il Tribunale di Vercelli ha pronunciato lo scioglimento del matrimonio.

CONFINI

Consultando l'estratto di mappa (ved. Allegato 3), le coerenze degli immobili oggetto di perizia facenti parte il LOTTO UNICO destinato alla vendita, sono le seguenti:

la porzione di fabbricato abitativo, censito NCEU Fg 11 mapp. 73 sub. 3, confina:

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

a nord con terreno proprietà al mapp. 308 stesso foglio di mappa;
ad est col mapp. 75 (fabbricato di altra proprietà);
a sud col cortile comune di cui al al mapp. 73;
e ad ovest con vano scala comune.

Il bassofabbricato ad uso autorimessa, censito NCEU Fg 11 mapp. 73 sub. 7 (già mapp. 387), confina:
a nord ed a ovest col cortile comune di cui al al mapp. 73;
ad est col mapp. 75 (altra proprietà);
a sud col mapp. 22 (fabbricato di altra proprietà).

Il terreno a sem. irriguo, censito NCT Fg 11 mapp. 308, confina:
a nord col terreno al mapp. 207 (terreno di altra proprietà);
ad est col mapp. 75 (sedime di altra proprietà);
a sud col fabbricato di stessa proprietà di cui al mapp. 73 sub. 3;
e ad est col terreno di altra proprietà di cui al mapp. 307.

I terreni a sem. irriguo, formanti un unico corpo, censiti NCT Fg 11 mapp. 72 e 304, confinano:
a nord con terreno col mapp. 207 (terreno di altra proprietà);
ad est col mapp. 305 (terreno di altra proprietà);
a sud col fabbricato di altra proprietà di cui al mapp. 611;
e ad est con i terreni di altra proprietà di cui al mapp. 356 e 359.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,02 mq	42,32 mq	1	42,32 mq	2,65 m	T
Abitazione	33,40 mq	46,04 mq	0,70	32,23 mq	3,10 m	1°
Soffitta	65,80 mq	84,92 mq	0,20	16,98 mq	0,00 m	2°
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1°
Autorimessa	24,11 mq	28,34 mq	0,50	14,17 mq	3,75 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**106,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,70 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile rappresentato dal fabbricato abitativo oggetto di perizia, NCEU Fg 11 mapp. 73 sub. 3 risale all'Impianto meccanografico del 30/06/1987;

L'immobile rappresentato dall'autorimessa oggetto di perizia, NCEU Fg 11 mapp. 73 sub. 7 deriva dalla soppressione del mapp. 387 per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFIATIVO del 31/03/2006 Pratica n. VC0027335 in atti dal 31/03/2006 ALLINEAMENTO MAPPE ((n. 26339.3/2006); risale all'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Gli immobili rappresentati dai terreni agricoli oggetto di perizia, NCT Fg 11 mapp. 72, 304 e 308 risalgono all' Impianto meccanografico del 15/07/1975 ma precedentemente, derivano dall'originario mapp. 72 che comprendeva l'attuale 72, il 304, il 308 ed anche i terreni non oggetto di perizia (di proprietà di terzi) ai mapp. 305, 306 e 307.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	73	3		A4	1	vani 6	148 mq	175,7 €	S1-T-1-2	
	11	73	7		C6	U	mq 28	29 mq	59,29 €	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
11	72				Seminativo irriguo	2	are 1.40 mq	1,37 €	0,87 €	
11	304				Seminativo irriguo	2	are 1.75 mq	1,72 €	1,08 €	
11	308				Seminativo irriguo	2	are 2.10 mq	2,06 €	1,3 €	

Corrispondenza catastale

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

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

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale del fabbricato abitativo (Fg 11 mapp. 73 sub. 3), risalente al 08/06/2010 (ved. Allegato 05 pag. 2), non sono emerse irregolarità.
Diversamente, per il bassofabbricato ad uso autorimessa (Fg 11 mapp. 73 sub. 7), la planimetria risultava mancante.
Al fine di garantire il trasferimento dell'immobile, si è ritenuto necessario effettuare VARIAZIONE CATASTALE (ved. Allegato 11) mediante procedura DOCFA per la redazione della planimetria catastale (ved. Allegato 5 pag. 3).

PATTI

ved. capitolo servitù

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è un ex fabbricato rurale; dal punto di vista strutturale risulta integro ed il tetto è di recente rifacimento, mentre dal punto di vista impiantistico e di finiture, risulta inidoneo allo scopo abitativo al piano primo per la mancanza di impianto termico, per assenza di infissi di ultima generazione e per assenza di servizi igienici adeguati (ci si riferisce alla latrina a piano intermedio in precario stato manutentivo).
Al PT invece l'immobile è stato oggetto di risanamento meglio descritto in seguito.
Si segnala, invece, che la copertura del bassofabbricato ad uso autorimessa, è costituita in classica orditura in legno a due falte (integra) con sovrastante manto in onduline in CEMENTO AMIANTO risalente ad epoche molto remote.

PARTI COMUNI

Risultano comuni agli immobili rappresentati dai fabbricati:
il cortile (mapp. 73);
il muro divisorio col fabbricato di cui al mapp. 75;
il vano scala interno fino al piano sottotetto;
ed inoltre, il tetto.
* Su quest'ultimo punto si evidenzia che i 3 locali del sottotetto (ecceto porzione di vano scala) risultano esclusivi ma una porzione di tetto è corrispondente ai locali di altra proprietà del mapp. 73.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal consulto degli atti di provenienza precedenti all'Atto del 2003 si rileva quanto segue:

Con Nota di trascrizione (ved. Allegato 10 pagg. 16-21) ai n.ri 395/2340/1443/1607 del 15/04/1961 - Atto di COMPRAVENDITA notaio Ciro Raimondo VC del 21/03/1961 n.rep. 37324, Registrato a VC il 10/04/61 n. 1556, è una precedente provenienza dell Atto del 2003 e riconferma patti e condizioni del precedente Atto del 1956;

Con Atto di COMPRAVENDITA notaio Ciro Raimondo VC del 03/03/1956 n.rep. 20152/7479 (ved. Allegato 10

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

pagg. 22-34) si stabilisce:
comune il vano scala tra le proprietà del fabbricato al mapp. 73;
comune la pompa dell'acqua;
diritto all'acquedotto con possibilità di costruire condotto sotterraneo per gli allacciamenti o fognatura;
stabilisce inoltre le servitù di passaggio (cortile comune al mapp. 73, corridoio vano scala per accesso ai terreni mapp. 72 diviso in lotti a, b, c, d, e, f, e servitù di passaggio attraverso i terreni b, c, d, e attualmente 304, 305, 306, 307).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI FABBRICATO ABITATIVO
coperture a due falde (recente rifacimento) costituite da orditura in legno e manto con sovrastante tegole piane (marsigliesi);
struttura portante: in mattoni pieni per i tamponamenti;
Solai: a PT volte a botte in laterizi, a P1° in c.a. con caldane in cls e in una porzione di sottotetto da volta a vela in laterizio (vetusto).
Scale: in muratura.

FINITURE ED IMPIANTI
Pavimenti: a PT piastrelloni in ceramica 33x33 recenti color chiaro in cucina e disimpegno; piastrelle 25x25 recenti color azzurrino nel bagno; a P1° piastrelloni 40x40 nei vani camera color beige;
Rivestimenti interni: intonaco di cemento chiaro in discreto stato in tutti gli ambienti (PT e 1°), ceramica mosaico nel bagno (recente); ceramica bianca piano cucina;
Rivestimenti esterni: intonaco di cemento (vetusto) in parte tinteggiato;
Infissi esterni: a PT finestre e porte finestre recenti in pvc color legno con doppip vetro; porta d'ingresso blindata; a P1° finestre e porte finestre vetuste in legno con vetro singolo; porta su vano scala comune in legno massello datata e a n.2 battenti; persiane in legno vetuste ed in precario stato;
Infissi interni: a PT legno in tamburato recenti; a P1° n.1 porta in legno tamburato con vetro smerigliato (vecchia tipologia);
Impianti: idrici presenti (cucina e bagno a PT) ma esiste un wc a piano intermedio tra PT 1° e 2° inutilizzato; elettrici presenti a PT e 1°, qualche accenno non sottotraccia nel sottotetto (praticamente inesistenti); elementi radianti in alluminio presenti solamente in tutti gli ambienti del PT (assenti nelle camere del P1°); la caldaia è presente nel disimpegno; stufa a legna presente e funzionante in cucina.
L'altezza tra pavimento e soffitto: a PT hm di mt 2,65, a P1° di mt 3,10, a P.sottotetto hm di mt 2,86 e mt 2,03.

Si segnala, invece, che la copertura del bassofabbricato ad uso autorimessa, è costituita in classica orditura in legno a due falte (integra) con sovrastante manto in onduline in CEMENTO AMIANTO risalente ad epoche molto remote.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Sara Deangelis), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 13/09/2024 previo avviso all'esecutata.
al sopralluogo era presente l'esecutata ove risulta risiedere in detto immobile col figlio.

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/04/2003**	**** Omissis ****	**Atto di COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Massimo Cortese di Varallo	14/04/2003	84467	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Vercelli	13/05/2003	4257	2974
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Borgosesia	30/04/2003	127	IIV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

gli immobili sono pervenuti in proprietà all'esecutata da potere di:
**** Omissis ****;
**** Omissis ****;
**** Omissis ****,
per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a Vercelli il 05/07/2024
  Reg. gen. 6037 - Reg. part. 4800
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: NOTE sull'Atto di Pignoramento n. Rep. 1284: Titolo esecutivo: DECRETO INGIUNTIVO n.

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

210/2023 emesso dal Tribunale di Vercelli nella procedura di cui al numero rg 522 /2023 del 11/04/2024 per un importo di € 23.746,17 (oltre interessi e spese) per un importo del precetto: € 25.778,91 in favore di **** Omissis **** e nei confronti di **** Omissis ****, residente in via Giacomo Matteotti, 42 - 13010 Pezzana VC. Si precisa che il Tribunale di Vercelli, nel concedere il decreto ingiuntivo in oggetto, ha rilevato che la fattispecie in esame non appare in contrasto con gli artt. 6 e 7 della direttiva 93/13/CEE.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

TRASCRIZIONE – n. 1 PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

Dal "Certificato notarile sostitutiva" già presente agli atti e da un'indagine effettuata dal sottoscritto in data 07/11/24 (ved. Allegato 7) in capo all'esecutata a partire dal 13/04/2003 (un giorno prima dell'acquisto degli immobili) al fine di verificare eventuali aggiornamenti, sugli immobili oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, sono iscritte e trascritte le formalità pregiudizievoli sopraelencate.

NORMATIVA URBANISTICA

Consultando il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23/09/24 dal Comune di Pezzana (ved. allegato 9), si rileva che i terreni, oggetto di perizia, censiti al Fg 11 particelle 72, 304 e 308, ricadono, secondo le NTA del P.R.G.C., in AREE E FABBRICATI RESIDENZIALI di tipo AR-2.

In queste aree sono compresi fabbricati che risultano essere privi di particolare valore storico e artistico ma che, trovandosi inserite all'interno del tessuto urbano di più antica formazione, conservano un discreto valore ambientale.
TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:
ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE;
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO;
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A;
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori e/o rustici esistenti fino al 20% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero);
AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto;
NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pezzana (VC) in capo a tutti i dante causa, è emersa la seguente documentazione intestata unicamente all'esecutata:

DIA n. 878 del 26/03/2009 per costruzione servizio ig.sanitario e relativo disimpegno, angolo cottura, pranzo/soggiorno, adeguamento apertura finestre, al PT e realizzazione fossa settica (ved. Allegato 8 pag.2-11)

DIA n. 3587 del 11/12/2007 per manutenzione straordinaria abitazione (ved. Allegato 8 pag.12-15);

Art. 26 (legge 47/85) n. prot. 1487 del 13/05/2003 per sostituzione pavimentazione, sostituzione sanitari, ripristino ove necessario impianti elettrici e idrici, rifacimento rivestimento bagno, rifacimento intonaco e tinteggiatura interna, sostituzione infissi deteriorati con infissi nuovi con materiali somili all'esistente (ved. Allegato 8 pag.16-19).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Consultando gli elaborati grafici della pratica del 2009 (pratica più recente) con quanto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 13/09/24, si sono riscontrate le seguenti irregolarità da segnalare:
- diversa distribuzione degli spazi interni a PT in difformità con con la DIA n. 878 del 2009;
- Presenza del WC a piano intermedio (dagli elaborati della pratica edilizia risulta assente).
- Inoltre, non sono state reperite autorizzazioni in merito all'edificazione del bassofabbricato ad uso autorimessa che comunque risulta censito e senza dubbio risale prima del '67.

Il tutto risulta meglio descritto nel Rilievo degli immobili redatto e prodotto dallo scrivente (ved. allegato 2).

Considerata la tipologia costruttiva della latrina e del bassofabbricato ad uso autorimessa ben antecedente al '67 risulterà solo necessario segnalarle assieme alle difformità interne prima citate mediante una CILA in SANATORIA, da parte dell'aggiudicatario al fine della regolarizzazione edilizia degli immobili, con i seguenti costi:
- sanzione € 1.000,00;
- diritti di segreteria: € 100,00
- costo onorari stimati della pratica del professionista di € 700,00 + iva (€ 854,00).
COSTO TOTALE della pratica di 1.954,00 che arrotondato da: € 2.000,00

* tale costo sarà oggetto di detrazione dal valore di stima dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da una porzione di fabbriato abitativo con bassofabbricato ad uso autorimessa e terreni agricoli per mq 525; tenendo conto della scarsa consistenza di quest'ultimi e situati in prossimità dei fabbricati, si ritiene opportuno formare LOTTO UNICO destinato alla ventita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pezzana (VC) - via Giacomo Matteotti, 42 e 47
  Porzione di fabbricato ad uso abitativo di matrice rurale risalente ad origini remote, OCCUPATA dal debitore, elevato a n. 3 piani f.t. di circa mq 60 calpestabili abitativi + ampia superficie di sottotetto esclusiva accessibili tramite vano scala comune. In corpo staccato bassofabbricato ad uso autorimessa (circa mq 25 calpestabili) insistente su area comune prospiciente il fabbricato principale. * Si segnala che l'autorimessa è interessata da una copertura costituita da onduline in CEMENTO-AMIANTO di origini molto remote per una superficie di oltre mq 30,00; tale manufatto, sebben datato, non presenta spaccature strutturali evidenti che possano far notare/presupporre eventuali residui in prossimità, ma risulta opportuno esortare l'aggiudicatario a provvedere alla sostituzione della copertura. Si fa presente, inoltre, che altri bassifabbricati limitrofi e fabbricati nelle vicinanze non oggetto di procedura, presentano le stesse situazioni. DISPOSIZIONE FABBRICATO: a PT (zona giorno riscaldata) da cucina/pranzo, bagno e disimpegno con accesso a terreni retrostanti; a P1° (zona notte non riscaldata) da n.2 camere comunicanti con n. 1 balcone su cortile comune; a P. intermedio (tra 1° e 2°), raggiungibile tramite vano scala comune, piccolo wc esclusivo (latrina) in disuso in quanto in precario stato manutentivo. a P. SOTTOTETTO (2)° da n. 2 ampi locali sottotetto e n. 1 ripostiglio accessibile da vano scala comune; comune fino a porzione di sottotetto. A PS1° cantina non accessibile. ALTRE PERTINENZE: mq 525 di terreno agricolo adibito a prato/giardino di cui mq 210 limitrono alla parte retrostante il fabbricato e mq 315 in corpo staccato raggiungibili attraverso terreni di proprietà di terzi di cui ai mapp. 307, 306 e 305. * Si segnalano € 2.000,00 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 73, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 73, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 72, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 11, Part. 304, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 11, Part. 308, Qualità Seminativo irriguo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.206,00
  Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.
  Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

  Fonti di informazione:
  Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI
  Borsino immobiliare
  Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

  ALTRE informazioni:
  valori catastali fabbricati: € 20.293,35 + € 6.848,00 = € 27.141.35

  VALORI DI STIMA TERRENI
  I terreni, prettamente agricoli, accatastati a seminativo irriguo e, di fatto, utilizzati a prato/giardino, risultano situati in prossimità dei fabbricati in questione ed utilizzati come loro pertinenza; pertanto, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 5 €/mq per la loro superficie

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

NCT Fg 11, mapp. 72: mq 140 x 5 €/mq = € 700,00
NCT Fg 11, mapp. 304: mq 175 x 5 €/mq = € 875,00
NCT Fg 11, mapp. 308: mq 210 x 5 €/mq = € 1.050,00
SOMMA VALORI TERRENI= € 2.625,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pezzana (VC) - via Giacomo Matteotti, 42 e 47	106,70 mq	180,00 €/mq	€ 19.206,00	100,00%	€ 19.206,00
				Valore di stima:	€ 19.206,00

Valore di stima: € 19.206,00

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

Dal valore di stima va decurtato € 2000,00 relativi ai costi della regolarizzazione edilizia;
si aggiungono invece il valore totale stimato di terreni per € 2625,00.

Pertanto, la somma dei valori sopra indicati ammontano: 19.206,00 – 2.000,00 + € 2.625,00= € 19.831,00
che arrotondato da: VALORE DEL LOTTO UNICO € 20.000,00
(diconsi Euro ventimila)

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.

Casale Monferrato, li 18/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (40 foto)

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

- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo dedgli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali Fg 11 mapp. 73 (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobile Fg. 11 mapp. 73 sub. 3 e sub. 7 (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verifica esistenza contratti di locazione (Aggiornamento al 21/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo all'esecutata (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 23/09/2024)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pratica VARIAZIONE CATASTALE (procedura DOCFA) (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 13 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - invio perizia alle parti a mezzo PEC

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pezzana (VC) - via Giacomo Matteotti, 42 e 47
  Porzione di fabbricato ad uso abitativo di matrice rurale risalente ad origini remote, OCCUPATA dal debitore, elevato a n. 3 piani f.t. di circa mq 60 calpestabili abitativi + ampia superficie di sottotetto esclusiva accessibili tramite vano scala comune. In corpo staccato bassofabbricato ad uso autorimessa (circa mq 25 calpestabili) insistente su area comune prospiciente il fabbricato principale. * Si segnala che l'autorimessa è interessata da una copertura costituita da onduline in CEMENTO-AMIANTO di origini molto remote per una superficie di oltre mq 30,00; tale manufatto, sebben datato, non presenta spaccature strutturali evidenti che possano far notare/presupporre eventuali residui in prossimità, ma risulta opportuno esortare l'aggiudicatario a provvedere alla sostituzione della copertura. Si fa presente, inoltre, che altri bassifabbricati limitrofi e fabbricati nelle vicinanze non oggetto di procedura, presentano le stesse situazioni. DISPOSIZIONE FABBRICATO: a PT (zona giorno riscaldata) da cucina/pranzo, bagno e disimpegno con accesso a terreni retrostanti; a P1° (zona notte non riscaldata) da n.2 camere comunicanti con n. 1 balcone su cortile comune; a P. intermedio (tra 1° e 2°), raggiungibile tramite vano scala comune, piccolo wc esclusivo (latrina) in disuso in quanto in precario stato manutentivo. a P. SOTTOTETTO (2)° da n. 2 ampi locali sottotetto e n. 1 ripostiglio accessibile da vano scala comune; comune fino a porzione di sottotetto. A PS1° cantina non accessibile. ALTRE PERTINENZE: mq 525 di terreno agricolo adibito a prato/giardino di cui mq 210 limitrono alla parte retrostante il fabbricato e mq 315 in corpo staccato raggiungibili attraverso terreni di proprietà di terzi di cui ai mapp. 307, 306 e 305. * Si segnalano € 2.000,00 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 73, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 73, Sub. 7, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 72, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 11, Part. 304, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 11, Part. 308, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Consultando il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 23/09/24 dal Comune di Pezzana (ved. allegato 9), si rileva che i terreni, oggetto di perizia, censiti al Fg 11 particelle 72, 304 e 308, ricadono, secondo le NTA del P.R.G.C., in AREE E FABBRICATI RESIDENZIALI di tipo AR-2. In queste aree sono compresi fabbricati che risultano essere privi di particolare valore storico e artistico ma che, trovandosi inserite all'interno del tessuto urbano di più antica formazione, conservano un discreto valore ambientale. TIPI D'INTERVENTO AMMESSI: ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE; RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori e/o rustici esistenti fino al 20% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero); AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto; NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza.

Prezzo base d'asta: **€ 20.000,00**

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pezzana (VC) - via Giacomo Matteotti, 42 e 47		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 73, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 11, Part. 73, Sub. 7, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 72, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 11, Part. 304, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 11, Part. 308, Qualità Seminativo irriguo	**Superficie**	106,70 mq
Stato conservativo:	Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è un ex fabbricato rurale; dal punto di vista strutturale risulta integro ed il tetto è di recente rifacimento, mentre dal punto di vista impiantistico e di finiture, risulta inidoneo allo scopo abitativo al piano primo per la mancanza di impianto termico, per assenza di infissi di ultima generazione e per assenza di servizi igienici adeguati (ci si riferisce alla latrina a piano intermedio in precario stato manutentivo). Al PT invece l'immobile è stato oggetto di risanamento meglio descritto in seguito. Si segnala, invece, che la copertura del bassofabbricato ad uso autorimessa, è costituita in classica orditura in legno a due falte (integra) con sovrastante manto in onduline in CEMENTO AMIANTO risalente ad epoche molto remote.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso abitativo di matrice rurale risalente ad origini remote, OCCUPATA dal debitore, elevato a n. 3 piani f.t. di circa mq 60 calpestabili abitativi + ampia superficie di sottotetto esclusiva accessibili tramite vano scala comune. In corpo staccato bassofabbricato ad uso autorimessa (circa mq 25 calpestabili) insistente su area comune prospiciente il fabbricato principale. * Si segnala che l'autorimessa è interessata da una copertura costituita da onduline in CEMENTO-AMIANTO di origini molto remote per una superficie di oltre mq 30,00; tale manufatto, sebben datato, non presenta spaccature strutturali evidenti che possano far notare/presupporre eventuali residui in prossimità, ma risulta opportuno esortare l'aggiudicatario a provvedere alla sostituzione della copertura. Si fa presente, inoltre, che altri bassifabbricati limitrofi e fabbricati nelle vicinanze non oggetto di procedura, presentano le stesse situazioni. DISPOSIZIONE FABBRICATO: a PT (zona giorno riscaldata) da cucina/pranzo, bagno e disimpegno con accesso a terreni retrostanti; a P1° (zona notte non riscaldata) da n.2 camere comunicanti con n. 1 balcone su cortile comune; a P. intermedio (tra 1° e 2°), raggiungibile tramite vano scala comune, piccolo wc esclusivo (latrina) in disuso in quanto in precario stato manutentivo. a P. SOTTOTETTO (2)° da n. 2 ampi locali sottotetto e n. 1 ripostiglio accessibile da vano scala comune; comune fino a porzione di sottotetto. A PS1° cantina non accessibile. ALTRE PERTINENZE: mq 525 di terreno agricolo adibito a prato/giardino di cui mq 210 limitrono alla parte retrostante il fabbricato e mq 315 in corpo staccato raggiungibili attraverso terreni di proprietà di terzi di cui ai mapp. 307, 306 e 305. * Si segnalano € 2.000,00 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Sara Deangelis), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 13/09/2024 previo avviso all'esecutata. al sopralluogo era presente l'esecutata ove risulta risiedere in detto immobile col figlio.		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a Vercelli il 05/07/2024
  Reg. gen. 6037 - Reg. part. 4800
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: NOTE sull'Atto di Pignoramento n. Rep. 1284: Titolo esecutivo: DECRETO INGIUNTIVO n. 210/2023 emesso dal Tribunale di Vercelli nella procedura di cui al numero rg 522 /2023 del 11/04/2024 per un importo di € 23.746,17 (oltre interessi e spese) per un importo del precetto: € 25.778,91 in favore di **** Omissis **** e nei confronti di **** Omissis ****, residente in via Giacomo Matteotti, 42 - 13010 Pezzana VC. Si precisa che il Tribunale di Vercelli, nel concedere il decreto ingiuntivo in oggetto, ha rilevato che la fattispecie in esame non appare in contrasto con gli artt. 6 e 7 della direttiva 93/13/CEE.

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