

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppo Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.332,16	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



All'udienza del 01/10/2024, il sottoscritto Arch. Coppo Silvia, con studio in Via Luigi Pirandello 18 - 13100 - Vercelli (VC), email silvia.coppo@controstudio.com, PEC silvia.coppo2@archiworldpec.it, Tel. 3474117187, Fax 0161 210 024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alice Castello (VC) - Via Cavour 8b

I beni pignorati si compongono di due unità immobiliari: un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra (foglio 27 mappale 759 sub.7) ed un fabbricato destinato ad autorimessa a piano terra e sternito al primo piano (foglio 27 mappale 759 sub.2).

Il fabbricato residenziale è dotato di una porzione di giardino esclusivo antistante da cui si accede all'abitazione in corrispondenza di una via secondaria, trasversale di via Cavour. Da qui è possibile accedere altresì al fabbricato destinato ad autorimessa dotato di accesso indipendente e ad uso magazzino.

Il numero civico riscontrato in sede di sopralluogo è il numero 8b, mentre sui documenti presenti nel Fascicolo di Causa viene spesso erroneamente riportato il numero civico 8.

Una piccola porzione di giardino esclusivo si trova anche in corrispondenza della facciata secondaria, rivolta a nord, delimitata da un muro di cinta con soprastante recinzione metallica.

L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene da una strada secondaria che si configura come una traversa laterale di via Cavour e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale di accesso ai beni, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà gravati da servitù di transito attive e passive, tra cui una porzione del mappale 27 del foglio 759 su cui insistono i beni in oggetto.

Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo comune dotato di servizi essenziali per la collettività e situato a circa 20 km dal capoluogo provinciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/11/2024.

Custode delle chiavi: **** Omissis ****

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.

A seguito di accordi verbali con il Custode, Avv. Alessandra Rinetti, è stato eseguito un primo accesso congiunto in data 18.10.2024 all'esterno del compendio pignorato, al fine di verificare le condizioni generali dei beni, non avendo avuto riscontro dall'esecutata contattata per il sopralluogo che risulta irreperibile.

A seguito delle informazioni assunte dal Custode in merito alle generalità dell'occupante Sig. **** Omissis **** è stato possibile effettuare un secondo sopralluogo congiunto in data 21.11.2024, con il supporto delle Forze

dell'Ordine, che ha consentito di prendere visione dell'immobile residenziale, effettuando una verifica dimensionale degli ambienti ed un rilievo fotografico. Non si sono verificati problemi di accesso: al momento del sopralluogo il locatario non era presente, ma si trovava presso l'abitazione la Sig.ra **** Omissis **** fidanzata del Sig. **** Omissis **** e sua ospite.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alice Castello (VC) - Via Cavour 8b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La Certificazione risale ad un Atto antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento e i dati catastali riportati sono quelli attuali.

L'estratto di mappa catastale allegato alla Certificazione Notarile corrisponde a quello attuale, rilasciato in data 23/09/2024.

Risulta inoltre allegato il Certificato di Residenza Storico dell'esecutata rilasciato dal Comune di Alice Castello in data 15/01/2024.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Alice Castello l'esecutata risulta divorziata dal coniuge dal 04/10/2019.

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento si compongono di immobili antistanti e insistenti sul mappale 759 del foglio 7 del Comune di Alice Castello che costituisce l'area di accesso agli immobili e, in parte, sedime stradale di transito gravato da servitù a favore delle proprietà limitrofe confinanti poste a est e ovest.

Il mappale 759 presenta i seguenti confini:

- a nord-est i mappali 760-747-752
- a sud-est i mappali 758-762
- a sud-ovest i mappali 758-762
- a ovest i mappali 760-762.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (soggiorno)	18,38 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,35 m	terra
Abitazione (cucina)	14,07 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione (disimpegno)	9,20 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione (ripostiglio)	1,57 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,40 m	terra
Abitazione (bagno)	4,35 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,40 m	terra
Abitazione (camera)	14,31 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,40 m	terra
Cantina (centrale termica)	4,32 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	1,60 m	terra
Abitazione (disimpegno)	4,90 mq	6,16 mq	1	6,16 mq	1,90 m	primo
Abitazione (bagno)	10,96 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	1,90 m	primo
Abitazione (camera)	18,90 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	2,80 m	primo
Abitazione (camera)	19,03 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,85 m	primo
Abitazione (disimpegno)	2,40 mq	3,61 mq	1	3,61 mq	2,85 m	primo
Balcone scoperto	6,84 mq	6,84 mq	0,25	1,71 mq	0,00 m	primo
Autorimessa	24,94 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	3,40 m	terra
Locale di deposito	24,94 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	3,40 m	primo
Cortile (lato nord)	45,00 mq	45,00 mq	0,18	8,10 mq	0,00 m	terra
Cortile (lato sud)	91,00 mq	91,00 mq	0,1	9,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				199,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1985 al 06/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 759 Cl. Ente urbano

		Superficie (ha are ca) 02 60
Dal 11/11/1988 al 23/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1181, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 52 mq Rendita € 0,15 Piano T-1
Dal 23/06/2005 al 03/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 1181, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 52 mq Rendita € 11.011,00 Piano T-1
Dal 03/05/2006 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 759, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 52 mq Superficie catastale 41 mq Rendita € 11.011,00 Piano T-1
Dal 05/10/2015 al 23/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 759, Sub. 7 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7 vani Superficie catastale totale 174 mq, escluse aree scoperte 167 mq mq Rendita € 569,51 Piano T-1

Si evidenzia che dalle Visure Catastali il mappale 759 del foglio 27 a Catasto Terreni risulta intestato, dal 03.03.1985 al 06.10.1988, alle Sig.re **** Omissis **** (proprietà 1/2) e **** Omissis **** (proprietà 1/2) a seguito di Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 03.03.1985 - UR Sede SANTHIA' (VC) Registrazione Volume 493 n.16 registrato in data 28.06.1985 - Voltura n.12085 in atti dal 07.05.1988, come da Variazione d'Ufficio del 06.10.1988 in atti dal 17.12.1988 n.30.2/1988.

Si riportano di seguito i dati relativi alle variazioni catastali indicate in visura per il sub.2 (ex foglio 27 mappale 1181 sub.2):

- costituzione del 11.11.1988 in atti dal 29.05.1989 (n.7160.1/1988)
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
- variazione modifica identificativo del 03.05.2006 pratica n.VC0037274 in atti dal 03.05.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.31611.2/2006)
- variazione toponomastica del 27.12.2010 pratica n.VC0166993 in atti dal 27.12.2010 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.19244.1/2010)
- variazione del 15.03.2016 pratica n.VC0017325 in atti dal 15.03.2013 correzione piani (n.3250.1/2013)
- variazione toponomastica del 18.07.2014 pratica n.VC0066164 in atti dal 18.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.37297.1/2014)
- variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- fusione del 05.10.2015 pratica n.VC0043364 in atti dal 05.10.2015 fusione (n.10529.1/2015): con tale variazione sono stati soppressi i seguenti immobili foglio 27 mappale 759 sub.3-4-6 (oggetto di Compravendita con cui l'esecutata ha acquisito la proprietà degli immobili oggetto di Pignoramento) di cui si allegano le visure.

Si riportano di seguito i dati relativi alle variazioni catastali indicate in visura per il sub.7 (immobili soppressi foglio 27 mappale 759 sub.1-3-4-6) ed il sub.5 (bene comune non censibile):

- costituzione del 11.11.1988 in atti dal 29.05.1989 (n.7160.1/1988)
- classamento automatico del 11.11.1988 in atti dal 17.10.1990 (n.7160/1988)
- variazione modifica identificativo del 03/05/2006 pratica n.VC0037274 in atti dal 03.05.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.31610.1/2006)

- variazione toponomastica del 27.12.2010 pratica n.VC0166992 in atti dal 27.12.2010 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.19243.1/2010)
- variazione del 19.07.2011 pratica n.VC0123226 in atti dal 19.07.2011 divisione - ristrutturazione - diversa distribuzione degli spazi interni (n.47852.1/2011)
- variazione toponomastica del 18.07.2014 pratica n.VC0066248 in atti dal 18.07.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.37381.1/2014)
- fusione del 05.10.2015 pratica n.VC0043364 in atti dal 05.10.2015 fusione (n.10529.1/2015): con tale variazione sono stati soppressi i seguenti immobili foglio 27 mappale 759 sub.3-4-6 (oggetto di Compravendita con cui l'esecutata ha acquisito la proprietà degli immobili oggetto di Pignoramento) di cui si allegano le visure.
- variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 05.10.2016 pratica n.VC0040825 in atti dal 05.10.2016 variazione di classamento (n.7739.1/2016).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	759	2		C6	1	52 mq	41 mq	11011 €	T-1	
	27	759	7		A2	U	7 vani	totale 174 mq, escluse aree scoperte 167 mq mq	569,51 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti allegati.

PATTI

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** figlio della ex compagna del Sig. **** Omissis ****, deceduta.

La sottoscritta riporta di seguito i riferimenti depositati dal Custode a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in merito al Contratto di locazione.

Secondo quanto riportato dal Sig. **** Omissis **** il Contratto di locazione era stato stipulato tra la Sig.ra ****

Omissis ****, da un lato, e il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, ex compagna deceduta, dall'altro: la locazione aveva per oggetto il compendio pignorato per una durata di anni 4 rinnovabili per ulteriori quattro anni ex L.431/98, per un canone di € 320,00 mensili.

A seguito degli approfondimenti riferiti dal Custode, sentita l'Agenzia delle Entrate, il Contratto S3T 3632 2015 (scaduto naturalmente in data 31.10.2019) si intende rinnovato per ulteriori 4 anni con scadenza 31.10.2027.

STATO CONSERVATIVO

I beni oggetto di stima risultano abitati e utilizzati esclusivamente dal Sig. **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** figlio della ex compagna del Sig. **** Omissis ****, deceduta.

Gli immobili oggetto di pignoramento (fabbricati e area esterna) si trovano in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti. Come evidenziato nell'apposita Sezione dell'Elaborato sono visibili evidenti segni di infiltrazioni d'acqua al primo piano con gravi conseguenze sulle murature e sulla controsoffittatura, che appare in più punti degradata da muffe e efflorescenze con rigonfiamenti e distacco di intonaco e tinteggiatura.

L'orditura in legno appare ammalorata e il Sig. **** Omissis **** ha riferito di essere intervenuto più volte con interventi di emergenza sia sull'orditura che sul manto di copertura di entrambi i fabbricati a causa di infiltrazioni meteoriche.

Anche su alcune porzioni di muratura al piano terra sono presenti segni molto evidenti di umidità da risalita che compromettono la vivibilità degli ambienti.

L'immobile abitativo richiede interventi risolutivi di risanamento per poter essere utilizzato, anche con riferimento alla dotazione impiantistica. Il Sig. **** Omissis ****, locatario degli immobili, ha riferito che la forte umidità presente al primo piano ha compromesso l'uso dell'impianto elettrico e pertanto tali locali non sono dotati di corrente elettrica.

Secondo quanto riferito dal locatario non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione e risanamento, pertanto le condizioni generali di degrado tendono ad aggravarsi.

Lo stato conservativo generale degli immobili non è ottimale e tale condizione, con la conseguente necessità di urgenti interventi di risanamento degli ambienti abitativi, contribuisce ad un deprezzamento generale dei beni.

PARTI COMUNI

I beni pignorati non risultano facenti parte di un contesto condominiale né presentano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo stato di fatto dei beni pignorati non è del tutto rispondente alla mappa catastale, in quanto parte del mappale 759 di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** costituisce parte del sedime stradale che si configura come vicolo d'accesso alle proprietà accessibili da via Cavour, di cui ai mappali gravati da servitù di transito attive e passive (v. Estratto Mappa Catastale).

Sull'Estratto di Mappa Catastale inoltre la porzione di strada comunale adiacente il punto d'accesso ai beni pignorati viene denominata via Prelle, mentre via Cavour risulta come una sua prosecuzione.

La base cartografica del P.R.G. del Comune di Alice risulta tuttavia corrispondente alla Mappa Catastale e non risulta che il sedime stradale ad uso privato e a fondo cieco che consente l'accesso ai beni pignorati sia stato oggetto di frazionamenti da parte del Comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto di pignoramento si compongono di due unità immobiliari a destinazione residenziale, situate nel nucleo centrale di Alice Castello, all'interno del tessuto edilizio di più antica formazione.

Si accede alla proprietà da un vicolo su cui insistono diverse proprietà private e che si configura come una via laterale a via Cavour, sebbene l'indirizzo di riferimento dell'immobile sia via Cavour 8b (su alcuni documenti presenti nel Fascicolo di Causa viene indicato erroneamente il numero civico 8): si segnala che sull'estratto di mappa catastale il tratto di strada pubblica in corrispondenza del suddetto accesso viene denominato via Prele. Il vicolo non risulta frazionato a Catasto né individuato come via pubblica sulla cartografia di P.R.G. bensì, esaminando l'estratto di mappa catastale, il suo sedime insiste sui mappali 760 e 759 (oggetto di pignoramento). In corrispondenza del limite di proprietà tra il mappale 759 e il mappale adiacente 758 (a est) risulta posizionato un cancello di accesso a tale proprietà e il vicolo pertanto è a fondo cieco. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pertanto gravati da servitù attive e passive, che si presume siano antecedenti il 01.09.1967 come riportato nel titolo di provenienza.

L'unità immobiliare individuata al foglio 27 mappale 759 sub.2 (categoria C/6 classe 1) si trova nella porzione sud-est del mappale, in posizione non adiacente la porzione di fabbricato destinata ad abitazione.

La parte di mappale libera da fabbricati posta a sud (di mq 91 circa) non si configura come una vera e propria area cortilizia in quanto utilizzata come sedime di transito privato, come già specificato: tale area compresa tra i due subalterni oggetto di pignoramento si compone di una parte utilizzata come passaggio pedonale/carraio e una parte, addossata al sub.7 ad uso abitativo, risulta delimitata da un muretto di cinta con soprastante recinzione metallica ad uso esclusivo, posta in corrispondenza della facciata principale del fabbricato abitativo esposta a sud (v. Elaborato Grafico): tale superficie non risulta individuata graficamente su alcun elaborato né sull'estratto di mappa catastale, tuttavia risulta già presente nella documentazione fotografica allegata alla Pratica Edilizia depositata in Comune in concomitanza con l'acquisto dell'immobile da parte della Sig.ra **** Omissis ****.

L'immobile individuato con il sub.2 si compone di un locale a piano terra (con destinazione catastale ad autorimessa), attualmente ad uso magazzino/deposito, e uno al piano primo (con destinazione catastale a sternito) con le caratteristiche di una tettoia aperta, chiusa sui tre lati in aderenza ai fabbricati limitrofi. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere a tale immobile per verificarne le condizioni interne e le sue caratteristiche generali, pertanto l'unico riferimento è costituito dalla planimetria catastale depositata in data 28.10.1988 e dalla Documentazione Fotografica allegata.

L'unità immobiliare individuata al foglio 27 mappale 759 sub.7 (categoria A/2 classe U) è disposta su due piani fuori terra. La modesta area cortilizia ad uso esclusivo posizionata in corrispondenza della facciata principale costituisce l'unico ingresso pedonale al fabbricato. Al piano terra si accede ai locali interni attraverso una camera d'ingresso direttamente collegata al soggiorno e al bagno. Il soggiorno è annesso alla cucina posizionata verso il lato nord del fabbricato, con affaccio in corrispondenza della facciata secondaria. Dalla cucina si accede poi ad un disimpegno che consente l'accesso al bagno già citato (con doppio ingresso) e al vano scala che conduce al primo piano. Da tale disimpegno si accede inoltre ad una seconda area cortilizia esclusiva posta lungo il lato nord della proprietà di circa mq 45 delimitata anch'essa da una muretto di cinta con soprastante recinzione metallica. In corrispondenza di tale superficie insiste il locale destinato a centrale termica accessibile da tale area esterna.

La scala interna conduce al primo piano mediante un pianerottolo dotato di modesta balconata/disimpegno con affaccio sul vano scala; dal pianerottolo è possibile accedere ad un bagno e ad un altro piccolo disimpegno collegato alle due camere da letto dotate di balcone disposto lungo la facciata principale a sud.

Le planimetrie catastali depositate e allegate all'Elaborato Peritale corrispondono alle planimetrie allegata alla Pratica Edilizia citata nell'apposita sezione della Perizia: in sede di sopralluogo sono state verificate le dimensioni dei locali e le altezze interne riportate negli elaborati grafici e si è riscontrata la corrispondenza con quanto indicato.

Le condizioni del fabbricato non sono ottimali, in particolare le murature del piano terra riportano in diversi punti evidenti segni di umidità da risalita mai risanate e i soffitti e le murature del primo piano sono fortemente ammalorate a causa di gravi infiltrazioni meteoriche dalla copertura in tutti gli ambienti abitativi, che hanno completamente compromesso la controsoffittatura presente nel vano scala e nel bagno che risulta inutilizzabile.

In corrispondenza del controsoffitto a copertura del vano scala è visibile un'apertura realizzata al fine di

accedere al sottotetto per posizionare teli di protezione durante le precipitazioni.

Il manufatto presenta murature portanti in mattoni e orizzontamenti piani in laterizio, fatto salvo il locale soggiorno che presenta volta a botte. Al primo piano la balconata sul vano scala è in legno e la copertura del vano scala e del bagno risulta inclinata come le falde di copertura e dotata di controsoffittatura.

La copertura dell'edificio così come quella del fabbricato ad uso magazzino presenta orditura in legno e copertura in coppi. I serramenti sono in legno con vetro singolo, vecchi e fatiscenti, così come le porte interne. Gli ambienti interni e le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate, ma gravemente danneggiate da umidità e mancate opere di manutenzione (v. Documentazione Fotografica).

Alcune porzioni di pavimentazione sono presumibilmente quelle originarie che non pare siano mai state interessate da interventi di cura e manutenzione, mentre altre porzioni di pavimentazione così come i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in materiale ceramico. Nella centrale termica sono presenti una caldaia, collegata a vecchi termosifoni in ghisa, e un boiler: per entrambi non è stato possibile acquisire la documentazione tecnica.

Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile acquisire le Certificazioni di Conformità, ma si ritiene che gli stessi necessitino di adeguata manutenzione e verifica di funzionalità in conformità alle disposizioni di legge. Le due aree corilizie ad uso esclusivo addossate al fabbricato abitativo si presentano in condizioni di incuria ed in particolare su quella rivolta a nord risulta posizionata una struttura in legno a carattere provvisorio con copertura in lamiera di circa mq 4 in precarie condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/11/2015
- Scadenza contratto: 31/10/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 320,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 320,00

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** figlio della ex compagna del Sig. **** Omissis ****, deceduta.

La sottoscritta ha provveduto a richiedere al Comune di Alice Castello il Certificato di Residenza Storico e il Certificato Anagrafico di Matrimonio della Sig.ra **** Omissis **** (allegati all'Elaborato Peritale).

Da tali documenti risulta che la Signora è stata cancellata dai registri comunali in data 23.09.2016 per irreperibilità di indirizzo; risulta inoltre che ha contratto matrimonio con il Sig. **** Omissis **** a Salussola in data 14.05.1983 e dal 04.10.2019 risultano divorziati.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile si riporta quanto già depositato nel Fascicolo da parte del Custode, sentita l'Agenzia delle Entrate. Il Contratto di locazione era stato stipulato tra la Sig.ra **** Omissis

****, da un lato, e il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, ex compagna deceduta, dall'altro: la locazione aveva per oggetto il compendio pignorato per una durata di anni 4 rinnovabili per ulteriori quattro anni ex L.431/98, per un canone di € 320,00 mensili.

A seguito degli approfondimenti riferiti dal Custode il Contratto S3T 3632 2015 (scaduto naturalmente in data 31.10.2019) si intende rinnovato per ulteriori 4 anni con scadenza 31.10.2027. L'occupante ha provveduto ad inoltrare al Custode ricevuta di registrazione del suddetto contratto, effettuata in data 07.10.2015 al n.3632 serie 3T.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1985 al 23/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Luigi Vercellotti - Santhià	23/06/2005			79831	17408
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Vercelli	29/06/2005			6356	4249
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Santhià	29/06/2005			552	

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.



Dall'Atto di Provenienza con cui i beni oggetto di pignoramento sono stati trasferiti alla Sig.ra **** Omissis **** dalle Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis **** si evince che queste ultime hanno ereditato i beni a seguito di Dichiarazione di Successione (di **** Omissis **** deceduto in data 03.03.1985) presentata all'Ufficio del Registro di Santhià e ivi classificata al n.16 vol.493 (Trascrizione del 12.09.2024 R.P.6188 R.G.7741 Notaio Vercellotti Luigi Rep.79831 del 23.06.2005 Atto per Causa di Morte - Accettazione Tacita di Eredità).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 29/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Santhià il 26/06/2005
Reg. gen. 6357 - Reg. part. 1238
Quota: 1/1
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 126.000,00
Rogante: Notaio Vercellotti Luigi di Santhià
Data: 23/06/2005
N° repertorio: 79832
N° raccolta: 17409

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Santhià il 29/06/2005
Reg. gen. 6356 - Reg. part. 4249
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 23/07/2024
Reg. gen. 6651 - Reg. part. 5317
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico delle procedure, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, come segue:

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di

aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.

- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria;

- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di pignoramento si trovano in via Cavour 8b e sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 759.

Sull'elaborato di P.R.G. identificato come Tavola 002004_T10_B della Variante Generale n.5 (Planimetria del Territorio Comunale) gli immobili ricadono nella zona di cui all'Art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione denominata "Aree di più antica formazione con interesse ambientale (AF)" e "comprendono quelle parti di territorio e del tessuto edilizio ivi compreso, che rappresentano le testimonianze storiche dell'origine dello sviluppo urbano e rurale del Comune".

Nella relativa scheda delle N.T.A (allegata all'Elaborato Peritale) si fa riferimento all'Art.22.2 le cui indicazioni vengono riportate di seguito:

22.2 - Inserimento ambientale degli edifici

1. Per tutti gli interventi riguardanti i beni culturali ed ambientali le istanze di rilascio del titolo abilitativo dovranno essere corredate da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativa all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante:

- accurati rilievi, planimetrici ed altimetrici di tutti i livelli, in scala non inferiore ad 1:100;

- indicazioni sui detti rilievi delle forme, tipo e materiali degli elementi significativi, architettonici o strutturali, relativi ai prospetti interni ed esterni dell'edificio, delle coperture, delle strutture verticali ed orizzontali (solai);

- precisazioni sullo stato di conservazione di detti elementi e sulle destinazioni d'uso in atto, anche mediante relazione tecnica allegata;

- documentazione fotografica esterna ed interna volta a rappresentare anche l'intorno ambientale;

- documentazione storico - filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati, soprattutto per quanto concerne il patrimonio vincolato ai sensi di Legge.

2. L'Amministrazione Comunale può richiedere documenti aggiuntivi, rilievi di particolari architettonici in scala adeguata, non rappresentabili nei disegni d'insieme, nonché analisi dello stato e caratteristiche delle murature, ove si proceda alla eliminazione degli intonaci e dei rivestimenti esistenti.

3. Gli elaborati di progetto debbono essere completi d'ogni indicazione grafica o scritta, atta a valutare i criteri seguiti per:

- il riuso degli spazi, conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, da conservare;

- il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex-novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio con forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e con questi organicamente integrabili.

4. Il progetto esecutivo delle proposte dovrà contenere l'indicazione dei materiali, dei particolari costruttivi e delle finiture esterne che dovranno armonizzare con quelli tradizionalmente impiegati in zona.

5. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardanti edifici ed ambiti di rilevante interesse storico - artistico ed ambientale è prescritta la progettazione ad opera di tecnici abilitati, con specifica esperienza nel campo del restauro.

6. I Piani di Recupero che ricomprendano all'interno della loro perimetrazione beni culturali e ambientali dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77.

7. In generale, salvo specifiche deroghe in caso di tipologie particolari, da documentare opportunamente e da autorizzare caso per caso, per gli interventi sugli edifici delle Aree di più Antica Formazione (AF), valgono le seguenti prescrizioni di salvaguardia estetico-ambientale:

a. gli interventi devono essere prevalentemente rivolti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri tipologici tradizionali ove in passato fossero stati attuati interventi che hanno pregiudicato od alterato tali caratteri;

- b. in particolare dovrà prevedersi l'eliminazione delle parti estranee all'organismo originario (superfettazioni) e dei materiali incoerenti con la tipologia tradizionale;
- c. le facciate degli edifici su spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture alla tipologia originaria o comunque alle architetture tipiche del luogo;
- d. non sono ammesse tubazioni o scarichi in vista, con la sola eccezione dei pluviali di gronda e della rete di distribuzione del gas; dovranno, di massima, essere mantenuti i materiali ed i sistemi costruttivi originari dei cornicioni o pantalere, dei balconi e dei davanzali;
- e. le facciate dovranno essere in intonaco a rustico semplicemente frattazzato, con malta di calce o calce e cemento a grana grossa, eventualmente tinteggiate con colorazioni individuate nel "Piano del colore" allegato al Regolamento Edilizio Comunale, traspirante o con malta di calce degli stessi colori;
- f. le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante;
- g. i serramenti sia vetrati che di oscuramento dovranno essere in legno, colore naturale o con opportune verniciature/laccature nei colori individuati nel "Piano del colore" allegato al Regolamento Edilizio Comunale, nel rispetto delle tipologie e delle partizioni tradizionali; gli oscuramenti dei locali ad uso abitazione dovranno essere realizzati con antoni del tipo a gelosia esterni di massima a doppio battente, fissati con metodi tradizionali, con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili; le eventuali inferriate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice, e installate entro il filo esterno della muratura; è ammesso l'impiego di serramenti in ferro per i bassi prefabbricati con destinazione accessoria;
- h. tutte le opere in ferro, ringhiere, grate, cancelli, roste, devono rispondere come disegno alle caratteristiche ambientali;
- i. le coperture dovranno essere a semplici falde, con manto di copertura in coppi, ancorché posati su lastre ondulate di sottocoppo o, in alternativa, in tegole del tipo "monocoppo" aventi caratteristiche simili a quelle dei coppi a canale, da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale; in alternativa sono ammesse le tegole del tipo "portoghese" soltanto qualora non sono già preesistenti coperture con coppi a canale; sono tassativamente vietate le coperture in lamiera, tegole marsigliesi, alla canadese o in cemento; possono essere ammesse, se ritenute idonee nel contesto del tessuto edilizio, lastre in rame o di alluminio anodizzato scuro, per risolvere problemi particolari di copertura o di raccordo per volumi tecnici;
- j. in caso di rifacimento del tetto, le falde potranno essere ricostruite in cemento armato con elementi strutturali a vista in legno per gli aggetti;
- k. gli sporti o "pantalere" dei tetti debbono presentare nel sotto-falda orditure a vista in legno o rivestimenti in legno trattati secondo tecniche e verniciature tradizionali; i rivestimenti con doghe di materiale plastico o metallico sono vietati;
- l. è ammessa l'apertura di lucernari purché di limitate dimensioni; è ammesso un solo ordine di abbaini; le teste di camino dovranno essere realizzate secondo le tipologie tradizionali, con intonaco rustico e cappello in mattoni o tegole in laterizio; non sono ammessi comignoli costruiti con elementi prefabbricati;
- m. grondaie, pluviali e faldaleria in genere dovranno essere in lamiera di rame, con stivali in ghisa sul lato verso strada;
- n. i balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti, dovranno essere eseguiti con materiali del tipo di quelli preesistenti; le ringhiere potranno essere in ferro, di disegno semplice a linee verticali;
- o. le scale esterne dovranno essere in cemento armato o in pietra, con travature in legno o anche in pietra;
- p. nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle ricostruzioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti;
- q. nelle Aree di più Antica Formazione dovranno essere di massima conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del PRGC o dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- r. Norme sull'utilizzazione dei cortili e delle aree libere: la sistemazione delle aree dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio; le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli; all'interno dei cortili saranno ammessi unicamente interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale del tessuto edificato; in particolare dovranno essere demolite le tettoie, baracche, e ogni altro



manufatto o costruzione a destinazione accessoria incoerente con il contesto e ripristinati i caratteri originari; saranno altresì ammesse utilizzazioni per parcheggi all'aperto al servizio delle residenze o delle piccole attività commerciali e artigianali; si farà ricorso alla demolizione dei volumi accessori preesistenti con carattere di aggiunta deturpante e/o comunque tali da pregiudicare l'unitarietà del sistema dei cortili e degli spazi aperti nei casi di cui al comma 1.

s. Non è ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni, salvo comprovata necessità e coerenza con quelle di vecchio impianto;

t. dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati come fontane, edicole, ecc, anche se non espressamente individuate nelle tavole di piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alice Castello sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie

relative agli immobili in oggetto a nome della Sig.ra **** Omissis ****:

- D.I.A. prot. n.4201 del 25.07.2011 per lavori di "modifiche interne e realizzazione di scala esterna al fabbricato di civile abitazione" cui fa seguito la richiesta di integrazioni del 13.08.2011: non risultano depositate le integrazioni richieste né ulteriori comunicazioni

- solamente in data 17.09.2015 prot. n.5476 la Sig.ra **** Omissis **** in qualità di Procuratrice Speciale della Sig.ra **** Omissis **** ha comunicato che i lavori di cui alla citata D.I.A non sono stati eseguiti ed è quindi da intendersi che lo stato di fatto dei luoghi è rimasto inalterato

- successivamente, in data 28.09.2015 con prot. n.5723 è stata presentata una S.C.I.A. per lavori di "manutenzione straordinaria per accorpamento delle due unità immobiliari in un unico alloggio" (istanza n.01-002004-0000076487-2015 Pratica Comunale 2015/70/SC) da parte della Sig.ra **** Omissis **** in qualità di proprietaria, i cui lavori sono stati terminati in data 21.10.2015 con successiva Richiesta del Certificato di Agibilità e relativa variazione catastale (documentazione allegata all'Elaborato Peritale).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame della documentazione depositata presso gli Uffici Comunali risulta che la Sig.ra **** Omissis ****, con Atto Notaio Claudia Rimoldi di Cavaglià (rep. n.443 del 15.04.2015) ha nominato la Sig.ra **** Omissis **** sua Procuratrice Speciale per svolgere, in sua vece, tutti gli adempimenti elencati del citato Atto Notarile ed in particolare quelli necessari alla vendita dell'immobile in oggetto.

La sottoscritta CTU ha provveduto a prendere contatti con la Sig.ra **** Omissis **** la quale, dopo alcune

verifiche, ha comunicato di non avere più avuto riscontri da parte dell'esecutata a partire dal 2017.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato civile ubicato a Alice Castello (VC) - Via Cavour 8b

I beni pignorati si compongono di due unità immobiliari: un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra (foglio 27 mappale 759 sub.7) ed un fabbricato destinato ad autorimessa a piano terra e sternito al primo piano (foglio 27 mappale 759 sub.2). Il fabbricato residenziale è dotato di una porzione di giardino esclusivo antistante da cui si accede all'abitazione in corrispondenza di una via secondaria, trasversale di via Cavour. Da qui è possibile accedere altresì al fabbricato destinato ad autorimessa dotato di accesso indipendente e ad uso magazzino. Il numero civico riscontrato in sede di sopralluogo è il numero 8b, mentre sui documenti presenti nel Fascicolo di Causa viene spesso erroneamente riportato il numero civico 8. Una piccola porzione di giardino esclusivo si trova anche in corrispondenza della facciata secondaria, rivolta a nord, delimitata da un muro di cinta con soprastante recinzione metallica. L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene da una strada secondaria che si configura come una traversa laterale di via Cavour e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale di accesso ai beni, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà gravati da servitù di transito attive e passive, tra cui una porzione del mappale 27 del foglio 759 su cui insistono i beni in oggetto. Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo comune dotato di servizi essenziali per la collettività e situato a circa 20 km dal capoluogo provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 759, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 759, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.872,00

Il metodo di stima assunto è di tipo comparativo tra i prezzi minimi e massimi dedotti da:

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2024, Provincia di



Vercelli, Comune di Alice Castello, destinazione residenziale, zona centrale B1, abitazioni civili:

- abitazioni di tipo economico (valore minimo e massimo): $460 \text{ €/mq} + 680 \text{ €/mq} = 1.140 \text{ €/mq} / 2 = 570 \text{ €/mq}$

- Valori desunti dal Listino Immobiliare di Vercelli e Provincia n.26 con rilevazioni al dicembre 2023, Comune di Alice Castello:

- unità residenziali abitabili in buono stato (valore minimo e massimo): $400 \text{ €/mq} + 500 \text{ €/mq} = 900 \text{ €/mq} / 2 = 450 \text{ €/mq}$

- unità residenziali da ristrutturare (valore minimo e massimo): $300 \text{ €/mq} + 400 \text{ €/mq} = 700 \text{ €/mq} / 2 = 350 \text{ €/mq}$

In riferimento alle condizioni generali di manutenzione dei beni oggetto di perizia e da un esame delle valutazioni immobiliari della zona relative a contesti simili per stato di conservazione e localizzazione, si ritiene corretto applicare un valore unitario pari a 400 €/mq , ricavato operando una mediazione tra i costi/mq desunti da una elaborazione dalle fonti sopra citate e da una valutazione del contesto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alice Castello (VC) - Via Cavour 8b	199,68 mq	400,00 €/mq	€ 79.872,00	100,00%	€ 79.872,00
				Valore di stima:	€ 79.872,00

Valore di stima: € 79.872,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
Deprezamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	40,00	%
Presenza di servitù	5,00	%

Valore finale di stima: € 42.332,16

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
17 di 23





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.

Vercelli, li 09/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppo Silvia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alice Castello (VC) - Via Cavour 8b

I beni pignorati si compongono di due unità immobiliari: un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra (foglio 27 mappale 759 sub.7) ed un fabbricato destinato ad autorimessa a piano terra e sternito al primo piano (foglio 27 mappale 759 sub.2). Il fabbricato residenziale è dotato di una porzione di giardino esclusivo antistante da cui si accede all'abitazione in corrispondenza di una via secondaria, trasversale di via Cavour. Da qui è possibile accedere altresì al fabbricato destinato ad autorimessa dotato di accesso indipendente e ad uso magazzino. Il numero civico riscontrato in sede di sopralluogo è il numero 8b, mentre sui documenti presenti nel Fascicolo di Causa viene spesso erroneamente riportato il numero civico 8. Una piccola porzione di giardino esclusivo si trova anche in corrispondenza della facciata secondaria, rivolta a nord, delimitata da un muro di cinta con soprastante recinzione metallica. L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene da una strada secondaria che si configura come una traversa laterale di via Cavour e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale di accesso ai beni, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà gravati da servitù di transito attive e passive, tra cui una porzione del mappale 27 del foglio 759 su cui insistono i beni in oggetto. Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo comune dotato di servizi essenziali per la collettività e situato a circa 20 km dal capoluogo provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 759, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 759, Sub. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: I beni oggetto di pignoramento si trovano in via Cavour 8b e sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 759. Sull'elaborato di P.R.G. identificato come Tavola 002004_T10_B della Variante Generale n.5 (Planimetria del Territorio Comunale) gli immobili ricadono nella zona di cui all'Art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione denominata "Aree di più antica formazione con interesse ambientale (AF)" e "comprendono quelle parti di territorio e del tessuto edilizio ivi compreso, che rappresentano le testimonianze storiche dell'origine dello sviluppo urbano e rurale del Comune". Nella relativa scheda delle N.T.A (allegata all'Elaborato Peritale) si fa riferimento all'Art.22.2 le cui indicazioni vengono riportate di seguito: 22.2 - Inserimento ambientale degli edifici 1. Per tutti gli interventi riguardanti i beni culturali ed ambientali le istanze di rilascio del titolo abilitativo dovranno essere corredate da una esauriente documentazione dello stato di fatto relativa all'oggetto dell'intervento ed al suo intorno ambientale mediante: - accurati rilievi, planimetrici ed altimetrici di tutti i livelli, in scala non inferiore ad 1:100; - indicazioni sui detti rilievi delle forme, tipo e materiali degli elementi significativi, architettonici o strutturali, relativi ai prospetti interni ed esterni dell'edificio, delle coperture, delle strutture verticali ed orizzontali (solai); - precisazioni sullo stato di conservazione di detti elementi e sulle destinazioni d'uso in atto, anche mediante relazione tecnica allegata; - documentazione fotografica esterna ed interna volta a rappresentare anche l'intorno ambientale; - documentazione storico - filologica sulle vicende precedenti dei luoghi e degli immobili interessati, soprattutto per quanto concerne il patrimonio vincolato ai sensi di Legge. 2. L'Amministrazione Comunale può richiedere documenti aggiuntivi, rilievi di particolari architettonici in scala adeguata, non rappresentabili nei disegni d'insieme, nonché analisi dello stato e caratteristiche delle murature, ove si proceda alla eliminazione degli intonaci e dei rivestimenti esistenti. 3. Gli elaborati di progetto debbono essere completi d'ogni indicazione grafica o scritta, atta a valutare i criteri seguiti per: - il riuso degli spazi, conforme al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, da conservare; - il consolidamento, la sostituzione, la realizzazione ex-novo di parti anche non strutturali dell'organismo edilizio con forme e materiali aventi requisiti conformi a quelli originali e con questi organicamente integrabili. 4. Il progetto esecutivo delle proposte dovrà contenere

l'indicazione dei materiali, dei particolari costruttivi e delle finiture esterne che dovranno armonizzare con quelli tradizionalmente impiegati in zona. 5. Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardanti edifici ed ambiti di rilevante interesse storico - artistico ed ambientale è prescritta la progettazione ad opera di tecnici abilitati, con specifica esperienza nel campo del restauro. 6. I Piani di Recupero che ricomprendano all'interno della loro perimetrazione beni culturali e ambientali dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione di cui all'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77. 7. In generale, salvo specifiche deroghe in caso di tipologie particolari, da documentare opportunamente e da autorizzare caso per caso, per gli interventi sugli edifici delle Aree di più Antica Formazione (AF), valgono le seguenti prescrizioni di salvaguardia estetico-ambientale: a. gli interventi devono essere prevalentemente rivolti alla conservazione ed al ripristino dei caratteri tipologici tradizionali ove in passato fossero stati attuati interventi che hanno pregiudicato od alterato tali caratteri; b. in particolare dovrà prevedersi l'eliminazione delle parti estranee all'organismo originario (superfettazioni) e dei materiali incoerenti con la tipologia tradizionale; c. le facciate degli edifici su spazi pubblici e privati dovranno integrarsi per dimensioni, materiali, proporzioni e modulazione delle aperture alla tipologia originaria o comunque alle architetture tipiche del luogo; d. non sono ammesse tubazioni o scarichi in vista, con la sola eccezione dei pluviali di gronda e della rete di distribuzione del gas; dovranno, di massima, essere mantenuti i materiali ed i sistemi costruttivi originari dei cornicioni o pantalere, dei balconi e dei davanzali; e. le facciate dovranno essere in intonaco a rustico semplicemente frattazzato, con malta di calce o calce e cemento a grana grossa, eventualmente tinteggiate con colorazioni individuate nel "Piano del colore" allegato al Regolamento Edilizio Comunale, traspirante o con malta di calce degli stessi colori; f. le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante; g. i serramenti sia vetrati che di oscuramento dovranno essere in legno, colore naturale o con opportune verniciature/laccature nei colori individuati nel "Piano del colore" allegato al Regolamento Edilizio Comunale, nel rispetto delle tipologie e delle partizioni tradizionali; gli oscuramenti dei locali ad uso abitazione dovranno essere realizzati con antoni del tipo a gelosia esterni di massima a doppio battente, fissati con metodi tradizionali, con esclusione assoluta di apparecchi avvolgibili; le eventuali inferriate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice, e installate entro il filo esterno della muratura; è ammesso l'impiego di serramenti in ferro per i bassi prefabbricati con destinazione accessoria; h. tutte le opere in ferro, ringhiere, grate, cancelli, roste, devono rispondere come disegno alle caratteristiche ambientali; i. le coperture dovranno essere a semplici falde, con manto di copertura in coppi, ancorché posati su lastre ondulate di sottocoppo o, in alternativa, in tegole del tipo "monocoppo" aventi caratteristiche simili a quelle dei coppi a canale, da sottoporre preventivamente all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale; in alternativa sono ammesse le tegole del tipo "portoghese" soltanto qualora non sono già preesistenti coperture con coppi a canale; sono tassativamente vietate le coperture in lamiera, tegole marsigliesi, alla canadese o in cemento; possono essere ammesse, se ritenute idonee nel contesto del tessuto edilizio, lastre in rame o di alluminio anodizzato scuro, per risolvere problemi particolari di copertura o di raccordo per volumi tecnici; j. in caso di rifacimento del tetto, le falde potranno essere ricostruite in cemento armato con elementi strutturali a vista in legno per gli aggetti; k. gli sporti o "pantalere" dei tetti debbono presentare nel sotto-falda orditure a vista in legno o rivestimenti in legno trattati secondo tecniche e verniciature tradizionali; i rivestimenti con doghe di materiale plastico o metallico sono vietati; l. è ammessa l'apertura di lucernari purché di limitate dimensioni; è ammesso un solo ordine di abbaini; le teste di camino dovranno essere realizzate secondo le tipologie tradizionali, con intonaco rustico e cappello in mattoni o tegole in laterizio; non sono ammessi comignoli costruiti con elementi prefabbricati; m. grondaie, pluviali e faldaleria in genere dovranno essere in lamiera di rame, con stivali in ghisa sul lato verso strada; n. i balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti, dovranno essere eseguiti con materiali del tipo di quelli preesistenti; le ringhiere potranno essere in ferro, di disegno semplice a linee verticali; o. le scale esterne dovranno essere in cemento armato o in pietra, con travature in legno o anche in pietra; p. nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle ricostruzioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti; q. nelle Aree di più Antica Formazione dovranno



essere di massima conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del PRGC o dell'Ufficio Tecnico Comunale; r. Norme sull'utilizzazione dei cortili e delle aree libere: la sistemazione delle aree dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio; le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli; all'interno dei cortili saranno ammessi unicamente interventi finalizzati alla riqualificazione igienica ed ambientale del tessuto edificato; in particolare dovranno essere demolite le tettoie, baracche, e ogni altro manufatto o costruzione a destinazione accessoria incoerente con il contesto e ripristinati i caratteri originari; saranno altresì ammesse utilizzazioni per parcheggi all'aperto al servizio delle residenze o delle piccole attività commerciali e artigianali; si farà ricorso alla demolizione dei volumi accessori preesistenti con carattere di aggiunta deturpante e/o comunque tali da pregiudicare l'unitarietà del sistema dei cortili e degli spazi aperti nei casi di cui al comma 1. s. Non è ammessa in genere la realizzazione di nuove recinzioni, salvo comprovata necessità e coerenza con quelle di vecchio impianto; t. dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati come fontane, edicole, ecc, anche se non espressamente individuate nelle tavole di piano.

Prezzo base d'asta: € 42.332,16

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.332,16

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alice Castello (VC) - Via Cavour 8b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 759, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 27, Part. 759, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	199,68 mq
Stato conservativo:	<p>I beni oggetto di stima risultano abitati e utilizzati esclusivamente dal Sig. **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis **** figlio della ex compagna del Sig. **** Omissis ****, deceduta. Gli immobili oggetto di pignoramento (fabbricati e area esterna) si trovano in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti. Come evidenziato nell'apposita Sezione dell'Elaborato sono visibili evidenti segni di infiltrazioni d'acqua al primo piano con gravi conseguenze sulle murature e sulla controsoffittatura, che appare in più punti degradata da muffe e efflorescenze con rigonfiamenti e distacco di intonaco e tinteggiatura. L'orditura in legno appare ammalorata e il Sig. **** Omissis **** ha riferito di essere intervenuto più volte con interventi di emergenza sia sull'orditura che sul manto di copertura di entrambi i fabbricati a causa di infiltrazioni meteoriche. Anche su alcune porzioni di muratura al piano terra sono presenti segni molto evidenti di umidità da risalita che compromettono la vivibilità degli ambienti. L'immobile abitativo richiede interventi risolutivi di risanamento per poter essere utilizzato, anche con riferimento alla dotazione impiantistica. Il Sig. **** Omissis ****, locatario degli immobili, ha riferito che la forte umidità presente al primo piano ha compromesso l'uso dell'impianto elettrico e pertanto tali locali non sono dotati di corrente elettrica. Secondo quanto riferito dal locatario non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione e risanamento, pertanto le condizioni generali di degrado tendono ad aggravarsi. Lo stato conservativo generale degli immobili non è ottimale e tale condizione, con la conseguente necessità di urgenti interventi di risanamento degli ambienti abitativi, contribuisce ad un deprezzamento generale dei beni.</p>		
Descrizione:	<p>I beni pignorati si compongono di due unità immobiliari: un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra (foglio 27 mappale 759 sub.7) ed un fabbricato destinato ad autorimessa a piano terra e sternito al primo piano (foglio 27 mappale 759 sub.2). Il fabbricato residenziale è dotato di una porzione di giardino esclusivo antistante da cui si accede all'abitazione in corrispondenza di una via secondaria, trasversale di via Cavour. Da qui è possibile accedere altresì al fabbricato destinato ad autorimessa dotato di accesso indipendente e ad uso magazzino. Il numero civico riscontrato in sede di sopralluogo è il numero 8b, mentre sui documenti presenti nel Fascicolo di Causa viene spesso erroneamente riportato il numero civico 8. Una piccola porzione di giardino esclusivo si trova anche in corrispondenza della facciata secondaria, rivolta a nord, delimitata da un muro di cinta con soprastante recinzione metallica. L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene da una strada secondaria che si configura come una traversa laterale di via Cavour e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale di accesso ai beni, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà gravati da servitù di transito attive e passive, tra cui una porzione del mappale 27 del foglio 759 su cui insistono i beni in oggetto. Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo comune dotato di servizi essenziali per la collettività e situato a circa 20 km dal capoluogo provinciale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Santhià il 26/06/2005

Reg. gen. 6357 - Reg. part. 1238

Quota: 1/1

Importo: € 252.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 126.000,00

Rogante: Notaio Vercellotti Luigi di Santhià

Data: 23/06/2005

N° repertorio: 79832

N° raccolta: 17409

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 23/07/2024

Reg. gen. 6651 - Reg. part. 5317

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****