
Tribunale di Vercelli

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. [omissis]

Relazione dell'Esperto

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 158-2024

promossa da

[OMISSIS]

contro

[OMISSIS]

Emissione finale 10 maggio 2025

**Indice**

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.....	4
2. Identificazione dei beni.....	6
3. Descrizione dei beni.....	9
4. Data di inizio delle costruzioni.....	14
5. Accertamenti edilizi.....	15
6. Certificato di destinazione urbanistica.....	20
7. Accertamenti catastali.....	21
8. Titolarità e giudizio divisorio.....	24
9. Provenienza dei beni.....	25
10. Valore di mercato.....	30
11. Lotti di vendita.....	33
12. Stato di possesso.....	34
13. Procedure espropriative.....	37
14. Planimetrie e documentazione fotografica.....	37
15. Scheda di sintesi dei lotti.....	37
16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy.....	37
17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.....	37
Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I.....	38





1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.

Verifichi l'Esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check-list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; in particolare, l'Esperto deve precisare: A. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; D. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento); E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; F. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'Esecutato come risultante dal certificato; G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine; H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'Esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al Creditore procedente e al Giudice; I. allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e il Custode.

La procedura esecutiva immobiliare in epigrafe interessa il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, di sei autonome unità immobiliari, costituite da tre alloggi e da tre autorimesse, ed ubicate nel comune di Rovasenda (VC).



Al fine di rendere agevole l'analisi dell'elaborato e di fornire una sintetica ed immediata identificazione dei beni, è predisposta di seguito una tabella di riconciliazione con la nomenclatura progressiva adottata e già coerente con la formulazione dei lotti di vendita, proposta in ragione della natura, della conformazione e dello stato dei luoghi.





Lotto	Bene	Fg.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Indirizzo	Comune
A	1	15	216	5	Autorimessa cat. C/6	Via Umberto Primo, 7	Rovasenda
	2	15	216	6	Alloggio cat. A/3	Via Umberto Primo, 7	Rovasenda
B	3	15	215	13	Autorimessa cat. C/6	Piazza Libertà, 15	Rovasenda
	4	15	215	16	Alloggio cat. A/3	Piazza Libertà, 15	Rovasenda
C	5	15	215	15	Autorimessa cat. C/6	Piazza Libertà, 15	Rovasenda
	6	15	215 55	14 6	Alloggio cat. A/3	Piazza Libertà, 15	Rovasenda

Il creditore procedente, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, sottoscritta dal Notaio [omissis], ed il cui contenuto, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data [19/11/2024] di trascrizione del pignoramento;
- indica i dati catastali attuali e storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, i quali risultano essere tra loro coniugati in regime di separazione legale dei beni; conseguentemente, l'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni a margine è stato acquisito presso l'Ufficio Anagrafe/Demografici del Comune di Massino Visconti (NO) ed è annesso alle checklist dei principali controlli di cui all'**Allegato A**.





2. Identificazione dei beni

Provveda l'Esperto all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale



LOTTO A – BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	216	5	Via Umberto Primo, 7	C/6	17 m ²	39,51 €

Il bene 1 si trova in via Umberto Primo n. 7 nel comune di Rovasenda (VC), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 1 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 56, via Umberto Primo, mapp. 215, mapp. 55.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- mapp. 56, alloggio sub. 6, mapp. 215, tettoia sub. 8.



* * *



LOTTO A – BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	216	6	Via Umberto Primo, 7	A/3	5,5 vani	244,28 €

Il bene 2 si trova in via Umberto Primo n. 7 nel comune di Rovasenda (VC), ed è costituito da:

- alloggio, al piano primo, composto da cucina, disimpegno, soggiorno, camera, bagno con disimpegno e camera con disimpegno e, al piano terreno, atrio di ingresso con scala.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 2 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 56, via Umberto Primo, mapp. 215, mapp. 55.

Le coerenze dell'alloggio e dell'atrio, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- distacco su mapp. 56, distacco su via Umberto Primo, mapp. 215, mapp. 55;
- mapp. 56, via Umberto Primo, mapp. 215, autorimessa sub. 5.





LOTTO B – BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215	13	Piazza Libertà, 15	C/6	32 m ²	74,37 €

Il bene 3 si trova in piazza Libertà n. 15 nel comune di Rovasenda (VC), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 3 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- autorimessa sub. 15, cortile comune sub. 8, mapp. 191, mapp. 260.

LOTTO B – BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215	16	Piazza Libertà, 15	A/3	8 vani	355,32 €

Il bene 3 si trova in piazza Libertà n. 15 nel comune di Rovasenda (VC), ed è costituito da:

- alloggio, al piano primo, composto da cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno con scala, bagno, camera, disimpegno e camera con cabina armadio; al piano terreno, composto da vano scala di collegamento e, al piano cantinato, composto da cantina.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 4 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260.

Le coerenze dell'alloggio, del vano scala e della cantina, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- mapp. 216, distacco su via Umberto Primo, distacco su marciapiede, distacco su piazza Libertà, distacco su cortile comune sub. 8, alloggio sub. 14 graff. mapp. 55 sub. 6;
- negozio sub. 10, cortile comune sub. 8;
- sedime, piazza Libertà, sedime.



LOTTO C - BENE 5						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215	15	Piazza Libertà, 15	C/6	65 m ²	151,06 €

Il bene 5 si trova in piazza Libertà n. 15 nel comune di Rovasenda (VC), ed è costituito da:

- autorimessa, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 5 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- mapp. 54, alloggio sub. 14 graff. mapp 55 sub. 6, cortile comune sub. 8, autorimessa sub. 13, mapp. 260.

LOTTO C - BENE 6						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215 55	14 6	Piazza Libertà, 15	A/3	5 vani	222,08 €

Il bene 6 si trova in piazza Libertà n. 15 nel comune di Rovasenda (VC), ed è costituito da:

- alloggio, al piano primo, composto da cucina-sala da pranzo, soggiorno, corridoio, camera, camera (ove sono state ricavate due piccole camere ed un disimpegno) e bagno e, al piano terreno, composto da lavanderia e vano scala.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 6 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 54, mapp. 55, mapp. 216, via Umberto Primo, piazza Libertà, mapp. 191, mapp. 260.

Le coerenze dell'alloggio e del vano scala, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- distacco su mapp. 54, distacco su mapp. 55, mapp. 216, alloggio sub. 16, distacco su cortile comune sub. 8, distacco su autorimessa sub. 15, distacco su mapp. 260;
- mapp. 54, mapp. 55, negozio sub.10, cortile comune sub. 8, autorimessa sub. 15.





3. Descrizione dei beni

Provveda l'Esperto alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 e s.m.i. e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o imposta di registro



I beni pignorati sono inseriti in due distinti compendi, tra loro adiacenti, ubicati nel nucleo storico del Comune di Rovasenda, un piccolo centro situato nella provincia di Vercelli, in Piemonte. Inserito nel contesto geografico della pianura vercellese, si caratterizza per un paesaggio prevalentemente agricolo, con ampie risaie e aree rurali che ne definiscono l'economia locale e l'identità territoriale. Il comune si trova a circa 35 km a nord di Vercelli e a circa 80 km da Torino, ed è ben collegato grazie alla presenza della stazione ferroviaria lungo la linea Biella-Novara. Dal punto di vista amministrativo, Rovasenda conta circa 1.000 abitanti e offre i servizi essenziali tipici di un luogo minore di provincia, tra i quali anche la scuola dell'infanzia e primaria. È noto anche per il suo castello, di origine medievale, che rappresenta un elemento di interesse storico e paesaggistico.



LOTTO A

Il compendio ove è inserito il lotto A – beni 1-2 – è un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, del tipo in linea, a due piani fuori terra, libero su due lati, avente un primo accesso pedonale dalla via Umberto Primo n. 7 ed un adiacente accesso carraio, sempre dalla pubblica via, con servitù di transito sul cortile di proprietà di terzi ed a servizio anche di altre unità immobiliari. Al piano terreno del fabbricato è presente l'atrio di ingresso del bene 2 ed una piccola autorimessa, l'unico vano del bene 1, oltre ad una tettoia chiusa ed un magazzino di proprietà di terzi, mentre al primo piano sono presenti esclusivamente i vani del bene 2.

Il fabbricato presenta una configurazione regolare ed un'architettura lineare, tipica dell'epoca di edificazione della prima metà del '900.

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in parte in muratura portante ed in parte in travi e pilastri in c.c.a., con solai del tipo latero-cementizio, mentre il tetto ha orditura in legno con manto di copertura in eternit.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni, intonacate al civile e integgiate con finitura graffiata; sulla manica prospiciente la via Umberto Primo è presente una zoccolatura in serizzo al piano terreno. Non sono presenti balconi.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; ciò premesso, pur non rilevando segni di evidenti infiltrazioni all'interno dei locali, si osserva che all'interno dei canali di gronda è presente della crescita spontanea di vegetazione, e pertanto l'intradosso dello sporto è in taluni punti annerito in quanto interessato dalla tracimazione delle acque durante gli eventi meteorici. Parimenti, si riscontra che l'attuale manto di copertura è in lastre di eternit e la sua sostituzione sarà da attuare in un lasso di tempo medio-breve.

BENE 1

Il bene 1, un'autorimessa, è situata al piano terreno, con esposizione nord, ed è accessibile dall'ingresso carraio dalla via Umberto Primo n. 7, attraversando il cortile di proprietà di terzi e sul quale il bene gode di servitù di transito. La pianta ha complessivamente dimensioni lorde di 3,78 m · 4,92 m, con altezza interna pari a 2,94 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 14 m².





Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in metallo con vetro singolo; il portone è del tipo in legno; il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto fognario; l'impianto, ove non diversamente precisato, è ipotizzato funzionante, nonostante non sia stato possibile verificarne la funzionalità; non è stata riscontrata e/o resa disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

BENE 2

Il bene 2, un alloggio, ha esposizione nord / est ed è accessibile sia tramite un ingresso pedonale dalla via Umberto Primo n. 7 sia tramite un ingresso carraio dalla via Umberto Primo n. 7, attraversando il cortile di proprietà di terzi e sul quale il bene gode di servitù di transito.

Il bene è costituito da un atrio di ingresso con vano scala, situato al piano terreno, e dai vani abitativi situati al piano primo, ovvero la cucina, il soggiorno ed il bagno, collegati da un unico disimpegno, e da un'ultima camera con disimpegno ove è collocata la caldaia e la botola di accesso al sottotetto.

La pianta dell'alloggio al piano terreno ha complessivamente dimensioni lorde di 4,35 m · 4,91 m, con altezza interna pari a 2,94 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 15 m², mentre al piano primo ha complessivamente dimensioni lorde di 17,71 m · 5,00 m, con altezza interna pari a 2,96 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 61 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC; le porte sono in legno con inserti in vetro, mentre il portoncino di ingresso è metallico; i pavimenti sono in graniglia ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore e sistema di emissione con radiatori, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.



*

*



LOTTI B-C

Il compendio ove sono inseriti il lotto B – beni 3-4 – ed il lotto C – beni 5-6 – è un fabbricato a destinazione d'uso mista, in parte residenziale ed in parte commerciale, del tipo a corte, a due piani fuori terra oltre ad una minore porzione interrata, libero su tre lati, avente accesso pedonale e carraio dalla piazza Libertà n. 15. Al piano terreno del fabbricato sono presenti le autorimesse, beni 3-5, gli ingressi dei beni 4-6 ed un negozio di proprietà di terzi, mentre al primo piano sono presenti i locali abitativi dei beni 4-6; il piano interrato è relativo al solo bene 4 ed è sottostante alla porzione di fabbricato prospiciente la via Umberto Primo.





Il fabbricato presenta una configurazione regolare ed un'architettura lineare, tipica dell'epoca di edificazione della prima metà del '900.

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in parte in muratura portante ed in parte in travi e pilastri in c.c.a., con solai del tipo latero-cementizio ovvero a putrelle e voltini, mentre il tetto ha orditura in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi di laterizio per i beni 4-6 ed in lastre di fibrocemento ecologico per i beni 3-5.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni, intonacate al civile e tinteggiate; è presente una zoccolatura in serizzo al piano terreno sulla via Umberto Primo e sulla piazza Libertà. La pavimentazione del cortile è in bitume e la recinzione perimetrale, ove non costituita dal filo degli stessi fabbricati, è del tipo il calcestruzzo prefabbricato, con cancello metallico.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione dei beni appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.



LOTTO B – BENE 3

Il bene 3, un'autorimessa, è situato al piano terreno, con esposizione est-sud-ovest, ed è accessibile dall'ingresso dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune. La pianta ha complessivamente dimensioni lorde di 7,91 m · 5,85 m, con altezza interna pari a 3,07 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 30 m².

Le pareti interne non sono né intonacate né tinteggiate; il serramento esterno ed il portone sono entrambi in metallo con vetro singolo, con parte delle vetrate mancanti; il pavimento è in battuto di calcestruzzo.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è ipotizzato funzionante, nonostante non sia stato possibile verificarne la funzionalità; non è stata riscontrata e/o resa disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria, fermo restando il ripristino delle vetrate ad oggi mancanti nelle aperture.



LOTTO B – BENE 4

Il bene 4, un alloggio, ha esposizione est-sud-ovest ed è accessibile dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune.

Il bene è costituito da un ingresso con una stretta scala, situato al piano terreno, che permette di raggiungere sia il piano interrato ove è presente un'ampia cantina, sia i vani abitativi situati al piano primo, ovvero la cucina, la sala da pranzo, il soggiorno, il bagno, due disimpegni ed una camera con spogliatoio. All'interno della cantina è stato realizzato un divisorio che ha originato un camminamento perimetrale ed ha ridotto le dimensioni utili del vano. Il disimpegno al piano primo comunica con un'ampia botola, priva di scala retrattile, che conduce al sottotetto comune. Sono presenti un balcone a ballatoio prospiciente il cortile interno ed uno sulla piazza Libertà.



La pianta dell'alloggio al piano cantinato ha complessivamente dimensioni lorde di 7,08 m · 10,78 m, con altezza interna pari a 2,44 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 59 m²; al piano terreno ha complessivamente dimensioni lorde di 1,98 m · 3,83 m, con altezza interna pari a 2,65 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 6 m², mentre al piano primo ha complessivamente





dimensioni lorde di 16,50 m · 14,37 m, con altezza interna media pari a 2,78 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 128 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno ovvero tapparelle in PVC; le porte sono in legno del tipo tamburato, mentre il portoncino di ingresso è metallico; i pavimenti sono in materiale ceramico, in legno ed in graniglia, mentre i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, vasca, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione acqua calda sanitaria) mancante però del generatore (originariamente ubicato nel sottotetto) e sistema di emissione con radiatori, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria, fermo restando l'installazione del generatore di calore.

* * *

LOTTO C – BENE 5

Il bene 5, un'autorimessa, è situato al piano terreno, con esposizione est-ovest, ed è accessibile dall'ingresso dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune. La pianta ha complessivamente dimensioni lorde di 9,91 m · 10,54 m, con altezza interna pari a 3,07 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 65 m².

Le pareti interne non sono né intonacate né tinteggiate; i serramenti esterni sono in metallo con vetro singolo, quest'ultimo in parte mancante; il portone è del tipo basculante, automatico; il pavimento è in battuto di calcestruzzo. È presente un divisorio, non ultimato, che crea una parziale separazione all'interno del vano.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è ipotizzato funzionante, nonostante non sia stato possibile verificarne la funzionalità; non è stata riscontrata e/o resa disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria, fermo restando il ripristino delle vetrate ad oggi mancanti nelle aperture.

LOTTO C – BENE 6

Il bene 6, un alloggio, ha esposizione sud ed è accessibile dalla piazza Libertà n. 15, attraversando il cortile comune.

Il bene è costituito da un atrio di ingresso con annessa lavanderia, situato al piano terreno, che permette di raggiungere i vani abitativi situati al piano primo, ovvero la cucina-sala da pranzo, il soggiorno, il corridoio, una prima camera, una seconda camera che è stata a sua volta suddivisa in due piccole camere con disimpegno, ed il bagno. Il disimpegno al primo piano all'arrivo della rampa scala permette l'accesso ad una botola con scala retrattile e che conduce al





sottotetto comune. È presente un balcone a ballatoio prospiciente il cortile interno, in continuità con quello del bene 4.

La pianta dell'alloggio al piano terreno ha complessivamente dimensioni lorde di 6,09 m · 4,50 m, con altezza interna pari a 3,13 m (invero 2,63 m in quanto è presente un controsoffitto) e superficie netta calpestabile pari a ca. 20 m², mentre al piano primo ha complessivamente dimensioni lorde di 15,80 m · 9,98 m, con altezza interna pari a 2,68 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 69 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore ubicato nel sottotetto e sistema di emissione con radiatori, raffrescamento, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.



*

*



Le fotografie dei beni, comprensive di didascalie, sono consultabili nell'**Allegato F**.

Sotto il profilo fiscale-impositivo, le vendite hanno per oggetto la cessione a titolo oneroso del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari abitative, ove i soggetti venditori sono delle persone fisiche; le vendite immobiliari sono dunque assoggettate al regime dell'imposta di registro in misura proporzionale e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, senza facoltà per i venditori di ulteriore applicazione dell'IVA nella misura del 22%.





4. Data di inizio delle costruzioni

Provveda l'Esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovasenda ha consentito di accertare che la realizzazione dei beni pignorati, sebbene con un assetto in parte differente rispetto alla configurazione attuale, è avvenuta in epoca antecedente al 01/09/1967, data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765: ed in effetti, dagli elaborati grafici della licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966, riguardante i soli beni 3-4-5, risultano individuabili anche i contorni planimetrici degli altri beni pignorati.

Vi sono inoltre ulteriori elementi per ritenere che la realizzazione dello stato di fatto rappresentato nella menzionata licenza sia avvenuta anche in epoca antecedente al 31/10/1942, data di entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, considerando che i beni risultano ubicati all'interno del nucleo di antica formazione comunale e l'esistenza di un nulla osta datato 30/10/1940, che – pur in assenza di allegati grafici – riguarda la porzione del corpo di fabbrica corrispondente all'area oggi occupata dal bene 4.

Le considerazioni sulla datazione trovano ulteriori riscontri presuntivi sia nelle dichiarazioni relative all'epoca di realizzazione e rese negli atti privati e/o pubblici di provenienza analizzati, sia nella mappa catastale di primo impianto (risalente ai primi decenni del XX secolo) ove risultano già distinguibili i contorni del bene 1 e di porzioni dei beni 2-4-6.





5. Accertamenti edilizi

Provveda l'Esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dal c. 6 dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ovvero dal c. 5 dell'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione.



Le recenti disposizioni introdotte dal DL "Salva Casa" al DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. hanno comportato delle rilevanti modifiche alla definizione dello stato legittimo ed alle procedure di regolarizzazione delle difformità, in ottica semplificativa ed a tutela del principio del legittimo affidamento. In particolare, lo stato legittimo è ora distinto ed autonomo per le parti private rispetto alle parti comuni, ove queste ultime sussistano (come effettivamente nei casi di specie), e lo stesso può derivare anche solo dall'ultimo titolo rilasciato o assentito, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Ad oggi le Amministrazioni comunali stanno applicando, anche in via interpretativa, le nuove disposizioni di cui al precedente paragrafo, ed in tal senso la disamina condotta sulla rilevante documentazione analizzata, pari a 16 titoli abilitativi in epoca ricompresa tra il 1940 ed il 2006, si è comunque focalizzata su tutte le difformità riscontrate, ponendo particolare attenzione a quelle che, nel susseguirsi della storia edilizia e urbanistica, non sono mai state manifestatamente affrontate e/o regolarizzate.



LOTTO A – BENE 1	Titoli abilitativi
Via Umberto Primo, 7 Fg. 15 mapp. 216	Licenza di costruzione n. 670 del 02/04/1968 Ampliamento e ammodernamento casa di abitazione

LOTTO A – BENE 2	Titoli abilitativi
Via Umberto Primo, 7 Fg. 15 mapp. 216	Licenza di costruzione n. 670 del 02/04/1968 Ampliamento e ammodernamento casa di abitazione Autorizzazione n. 26 del 24/08/1994 Zoccolatura in pietre dell'altezza di 1,50 m

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità e non è quindi possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica dei beni 1-2 costituenti il lotto A.



LOTTO A – BENE 1	Difformità edilizie-urbanistiche
Via Umberto Primo, 7 Fg. 15 mapp. 216	La licenza di costruzione n. 670 del 02/04/1968 rappresenta il bene 1 con destinazione d'uso "laboratorio", in difformità rispetto a quanto catastalmente censito e dichiarato di "autorimessa".



LOTTO A – BENE 2	Difformità edilizie-urbanistiche
Via Umberto Primo, 7 Fg. 15 mapp. 216	<p>La licenza di costruzione n. 670 del 02/04/1968 rappresenta l'ultima porzione al piano primo del bene 2 come un locale chiuso su tre lati a destinazione d'uso "terrazzo", in difformità rispetto all'attuale stato realizzato di "camera con disimpegno"; inoltre, rappresenta il primo piano del bene 2 comunicante, per il tramite di una passerella, con il fabbricato antistante, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.</p> <p>L'autorizzazione n. 26 del 24/08/1994 indica l'altezza della zoccolatura pari a 1,50 m, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato di altezza inferiore.</p>

Il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia in parziale difformità, nella fattispecie il mutamento di destinazione d'uso senza opere del "laboratorio" in "autorimessa" ed il mutamento di destinazione con opere del "terrazzo" in "camera con disimpegno", è un permesso di costruire in sanatoria, accertata la conformità degli interventi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda. Nel caso di specie, sono altresì applicabili le disposizioni previste dall'art. 34-ter c.1 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. in quanto l'originale titolo è stato rilasciato in data anteriore al 29/01/1977, data di entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

All'interno del titolo abilitativo in sanatoria potrà essere rappresentata graficamente l'intera consistenza dei beni 1-2, al fine di dichiarare agli atti l'esatto stato dei luoghi, nonché eventuali discrepanze minori quali tolleranze costruttive e/o esecutive. Le prestazioni professionali sono stimate in € 3.500, i diritti di segreteria pari a € 60 e l'oblazione nella misura minima edittale pari a € 1.032, salvo conguaglio qualora il Comune, per il tramite dell'Agenzia delle entrate, accerti un incremento del valore venale dei beni in seguito apportato dagli interventi.

È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovasenda per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.

*

*

LOTTO B – BENE 3	Titoli abilitativi
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	<p>Licenza di costruzione n. 429 del 21/04/1966 <i>Muretto di sostegno confinante con la roggia Molinara</i></p> <p><u>Licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966</u> <i>Costruzione per ampliamento del fabbricato</i></p> <p>Autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 <i>Formazione accesso pedonale di fianco al Municipio</i></p> <p>Autorizzazione n. 16 del 28/09/1996 <i>Posa in opera di porte basculanti per formazione garage</i></p> <p>Autorizzazione n. 12 del 22/12/1999 <i>Tinteggiatura esterna dell'edificio e delle persiane</i></p> <p>Denuncia inizio attività n. 4691 del 11/12/2000 <i>Rifacimento copertura garage con eternit ecologico</i></p>

LOTTO B – BENE 4	Titoli abilitativi
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	<p><u>Licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966</u> <i>Costruzione per ampliamento del fabbricato</i></p> <p>Autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 <i>Formazione accesso pedonale di fianco al Municipio</i></p> <p><u>Concessione edilizia n. 3 del 13/09/1993</u> <i>Certificato di abitabilità/agibilità n. 37 del 10/05/1997</i> <i>Modifiche interne per [...] sistemazione interna abitazione al piano primo</i></p> <p>Autorizzazione n. 12 del 22/12/1999 <i>Tinteggiatura esterna dell'edificio e delle persiane</i></p> <p><u>Permesso di costruire n. 9 del 21/04/2006</u> <i>Manutenzione straordinaria ed ampliamento fabbricato</i></p>

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità e non è quindi possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica dei beni 3-4 costituenti il lotto B.

LOTTO B – BENE 3	Difformità edilizie-urbanistiche
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	<p>La licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966 rappresenta le dimensioni delle aperture in difformità rispetto a quanto indicato nell'autorizzazione n. 16 del 28/09/1996.</p> <p>L'autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l'accesso pedonale in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.</p>

LOTTO B – BENE 4	Difformità edilizie-urbanistiche
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	<p>La licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966 rappresenta il piano primo privo di balcone su cortile, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.</p> <p>L'autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l'accesso pedonale in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.</p> <p>La concessione edilizia n. 3 del 13/09/1993 rappresenta il piano cantinato privo di tramezzature, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato e che vede la presenza di un corridoio perimetrale e di una nuova tramezzatura arretrata rispetto al filo esterno; inoltre, rappresenta la cucina al piano primo senza il forno in muratura ed il soggiorno senza il camino in muratura, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato.</p> <p>Il permesso di costruire n. 9 del 21/04/2006 rappresenta il vano scala in parte aggettante rispetto al filo interno del fabbricato, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato; inoltre, rappresenta al piano primo la presenza di un secondo servizio igienico in luogo del disimpegno e la trasformazione da porta-finestra in finestra dell'apertura del vano spogliatoio/cabina armadio, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato; infine, rappresenta al piano terreno un marciapiede e delle fioriere in muratura, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato, interessati invece da una piccola struttura tecnica a protezione dei macchinari di raffrescamento a servizio del negozio.</p>

Il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia in parziale difformità, è una SCIA in sanatoria, accertata la conformità degli

interventi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda. All'interno del titolo abilitativo in sanatoria potrà essere rappresentata graficamente l'intera consistenza dei beni pignorati, al fine di dichiarare agli atti l'esatto stato dei luoghi, nonché eventuali discrepanze minori quali tolleranze costruttive e/o esecutive. Le prestazioni professionali sono stimate in € 4.500, i diritti di segreteria pari a € 60 e l'oblazione nella misura minima edittale pari a € 1.032, salvo conguaglio qualora il Comune, per il tramite dell'Agenzia delle entrate, accerti un incremento del valore venale dei beni apportato dagli interventi. È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovasenda per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.

* * *

LOTTO C – BENE 5	Titoli abilitativi
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	<p>Licenza di costruzione n. 429 del 21/04/1966 <i>Muretto di sostegno confinante con la roggia Molinara</i></p> <p><u>Licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1966</u> <u>Certificato di abitabilità prot. n. 2281 del 20/12/1966</u> <i>Costruzione per ampliamento del fabbricato</i></p> <p>Autorizzazione n. 25 del 15/12/1987 <i>Apertura di porta (ove presisteva) sulla roggia Molinara</i></p> <p>Autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 <i>Formazione accesso pedonale di fianco al Municipio</i></p> <p>Autorizzazione n. 16 del 28/09/1996 <i>Posa in opera di porte basculanti per formazione garage</i></p> <p>Autorizzazione n. 12 del 22/12/1999 <i>Tinteggiatura esterna dell'edificio e delle persiane</i></p> <p>Denuncia inizio attività n. 4691 del 11/12/2000 <i>Rifacimento copertura garage con eternit ecologico</i></p> <p><u>Permesso di costruire n. 9 del 21/04/2006</u> <i>Manutenzione straordinaria ed ampliamento fabbricato</i></p>

LOTTO C – BENE 6	Titoli abilitativi
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 55 Fg. 15 mapp. 215	<p><u>Licenza di costruzione n. 589 del 23/04/1976</u> <i>Ricavo di terrazzo a fianco della casa posta a sud</i></p> <p>Autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 <i>Formazione accesso pedonale di fianco al Municipio</i></p> <p><u>Concessione edilizia n. 3 del 13/09/1993</u> <u>Certificato di abitabilità/agibilità n. 37 del 10/05/1997</u> <i>Modifiche interne per [...] sistemazione interna abitazione al piano primo</i></p> <p>Autorizzazione n. 12 del 22/12/1999 <i>Tinteggiatura esterna dell'edificio e delle persiane</i></p> <p><u>Permesso di costruire n. 8 del 21/04/2006</u> <i>Civilizzazione ed ampliamento fabbricato</i></p>

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità e non è quindi possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica dei beni 5-6 costituenti il lotto C.

LOTTO C – BENE 5	Difformità edilizie-urbanistiche
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	L'autorizzazione n. 25 del 15/12/1987 non è stata realizzata. L'autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l'accesso pedonale in difformità rispetto all'attuale stato realizzato. Il permesso di costruire n. 9 del 21/04/2006 rappresenta l'autorimessa priva di tramezzature, in difformità rispetto all'attuale stato realizzato di parziale presenza di divisori.
LOTTO C – BENE 6	Difformità edilizie-urbanistiche
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 55 Fg. 15 mapp. 215	L'autorizzazione n. 36 del 13/02/1992 rappresenta l'accesso pedonale in difformità rispetto all'attuale stato realizzato. Il permesso di costruire n. 8 del 21/04/2006 rappresenta il mutamento di destinazione d'uso del terrazzo esistente in un'unica camera, in difformità rispetto allo stato realizzato di due piccole camere con un disimpegno, oltre a lievi modifiche alla distribuzione interna del bagno.

Dal punto di vista igienico-sanitario, le due nuove piccola camere non soddisfano il requisito minimo di superficie pari a 9 m² previsto dal DM 5 luglio 1975 e pertanto si ritiene che la miglior soluzione sia il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle tramezzature in cartongesso realizzate, per un costo stimato a corpo di € 3.500. Ciò premesso ed attuato, il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione degli altri interventi di ristrutturazione edilizia in parziale difformità, è una SCIA in sanatoria, accertata la conformità degli interventi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda.

All'interno del titolo abilitativo in sanatoria potrà essere rappresentata graficamente l'intera consistenza dei beni pignorati, al fine di dichiarare agli atti l'esatto stato dei luoghi, nonché eventuali discrepanze minori quali tolleranze costruttive e/o esecutive. Le prestazioni professionali sono stimate in € 3.000, i diritti di segreteria pari a € 60 e l'oblazione nella misura edittale pari a € 1.032, salvo conguaglio qualora il Comune, per il tramite dell'Agenzia delle entrate, accerti un incremento del valore venale del bene apportato dagli interventi.

È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovasenda per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.

I titoli abilitativi relativi ai beni pignorati ed i relativi elaborati grafici significativi alla rappresentazione della storia edilizia e urbanistica sono consultabili nell'**Allegato D**.

6. Certificato di destinazione urbanistica

Provveda l'Esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Il certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto e rilasciato con riferimento ai terreni – enti urbani – ove i beni pignorati – fabbricati – insistono, ai fini della corretta individuazione delle disposizioni e delle prescrizioni a cui gli stessi sono assoggettati.

La variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovasenda è stata approvata con DGR n. 18-5371 del 26/02/2007 mentre la successiva variante parziale con DCC n. 18 del 21/05/2008; la variante strutturale al Piano Regolatore Generale Intercomunale n.1/2010 è stata invece approvata con DCC n. 3 del 25/01/2013, mentre il Regolamento edilizio è stato approvato con DCC n. 20 del 13/11/2018.

La classificazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico è la seguente:

LOTTO A – BENI 1-2 LOTTO B – BENE 4 LOTTO C – BENE 6	Strumento urbanistico comunale
Via Umberto Primo, 7 / Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 216 Fg. 15 mapp. 215 Fg. 15 mapp. 55	Categoria A3 (art. 8 NTA) Aree edificate in aggregati urbanizzati ed aree edificate sparse <u>aventi carattere storico artistico e/o ambientale</u> (edifici singoli, civili, religiosi, con le rispettive aree di pertinenza). Aree ed edifici generalmente di recente formazione e costruzione interclusi nelle aree ed edifici del <u>centro storico, non coerenti ed in contrasto con il contesto ambientale per i caratteri architettonici, tipologici, e/o per l'uso di materiali difforni dall'ambito urbanistico in cui insistono</u> Vincolo idrogeologico di classe I
LOTTO B – BENI 3-4 LOTTO C – BENI 5-6	Strumento urbanistico comunale
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215 Fg. 15 mapp. 55	Categoria A2 (art. 8 NTA) Aree edificate in aggregati urbanizzati ed aree edificate sparse <u>aventi carattere storico artistico e/o ambientale</u> (edifici singoli, civili, religiosi, con le rispettive aree di pertinenza). <u>Aree e edifici aventi i caratteri tipologici dominanti del tessuto originario del centro storico con preesistenze di interesse storico-culturale e di interesse ambientale diffuso, a prevalente destinazione residenziale o agricola</u> Vincolo idrogeologico di classe I

Si precisa che i beni 4-6 sono interessati, per distinte porzioni, da entrambe le classificazioni, e per tale motivazione sono richiamati in entrambe le schede.

In **Allegato B** sono riportati il certificato di destinazione urbanistica, lo stralcio grafico dello strumento urbanistico e l'estratto delle norme tecniche di attuazione con le tipologie di interventi ammessi.

7. Accertamenti catastali

Provveda l'Esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione al Regio DL 13 aprile 1939 n. 652 e s.m.i., oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti all'identificazione catastale attuale dei beni.

Le unità immobiliari sono intestate a [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sui beni 1-2, ed a [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sui beni 3-4-5-6, e sono catastalmente identificabili come di seguito:

LOTTO A – BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	216	5	Via Umberto Primo Piano T	C/6	17 m ²	39,51 €

LOTTO A – BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	216	6	Via Umberto Primo, 1 Piano T-1	A/3	5,5 vani	244,28 €

* * *

LOTTO B – BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215	13	Piazza Libertà Piano T	C/6	32 m ²	74,37 €

LOTTO B – BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215	16	Via Umberto Primo, 1 Piano S1-T-1	A/3	8 vani	355,32 €

* * *

LOTTO C – BENE 5						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215	15	Via Umberto Primo Piano T	C/6	65 m ²	151,06 €

LOTTO C – BENE 6						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
15	215 55	14 6	Via Umberto Primo, 1 Piano T-1	A/3	5 vani	222,08 €

Con riferimento ai beni 3-4-5-6, si precisa che nel mapp. 215 ove gli stessi insistono è altresì presente, al sub. 8 ed in qualità di bene comune non censibile, il cortile comune.

Dal punto vista delle difformità catastali, si riscontra quanto di seguito.

LOTTO A – BENE 1	Difformità catastali
Via Umberto Primo, 7 Fg. 15 mapp. 216	La planimetria catastale del bene non risulta essere presente negli archivi dell’Agenzia delle entrate, così come confermato dalla stessa Agenzia. Anche gli allegati agli atti di compravendita storici del 1994 e del 1997 ne sono privi. Il bene è comunque identificabile mediante l’elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni e rappresentato dalla planimetria della licenza di costruzione. La toponomastica deve essere rettificata in “via Umberto Primo, 7”.

LOTTO A – BENE 2	Difformità catastali
Via Umberto Primo, 7 Fg. 15 mapp. 216	La planimetria catastale del bene rappresenta un’apertura di comunicazione con il bene 6 che in realtà è stata chiusa permanentemente. La toponomastica deve essere rettificata in “via Umberto Primo, 7”. L’estratto di mappa ai terreni non rispecchia l’attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l’attuale consistenza.

LOTTO B – BENE 3	Difformità catastali
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	La toponomastica deve essere rettificata in “piazza Libertà, 15”. L’estratto di mappa ai terreni non rispecchia l’attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l’attuale consistenza.

LOTTO B – BENE 4	Difformità catastali
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	La planimetria catastale del bene non rappresenta, nel locale cucina al piano primo, il forno in muratura realizzato, così come non è rappresentato, al piano cantinato, la diversa suddivisione dell’ambiente; inoltre, la scala rappresentata risulta essere difforma da quella reale. La toponomastica deve essere rettificata in “piazza Libertà, 15”. L’estratto di mappa ai terreni non rispecchia l’attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l’attuale consistenza.

LOTTO C – BENE 5	Difformità catastali
Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215	La planimetria catastale del bene non riporta le due aperture esistenti verso il mapp. 260, così come non riporta le parziali tramezzature esistenti. La toponomastica deve essere rettificata

	<p>in "piazza Libertà, 15".</p> <p>L'estratto di mappa ai terreni non rispecchia l'attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l'attuale consistenza.</p>
--	--

LOTTO C – BENE 6	Difformità catastali
<p>Piazza Libertà, 15 Fg. 15 mapp. 215 Fg. 15 mapp. 55</p>	<p>La planimetria castale del bene riporta un'altezza differente della lavanderia al piano terreno, così come non rappresenta la tramezzatura divisoria ed il disimpegno realizzati nella camera realizzata sul mapp. 55. Nel bagno sono rappresentate delle tramezzature non più presenti. La toponomastica deve essere rettificata in "piazza Libertà, 15".</p> <p>L'estratto di mappa ai terreni non rispecchia l'attuale contorno del fabbricato, e pertanto deve essere aggiornato secondo l'attuale consistenza.</p>

Fermo restando la legittimità edilizia e urbanistica delle difformità catastali, l'importo stimato per la regolarizzazione è pari, per ogni lotto, a 249 € per tributi catastali e 1.900 € per corrispettivi professionali, per complessivi 6.720 €.

È opportuno segnalare che il mapp. 56, non oggetto della presente procedura ma gravato da servitù di transito a favore dei beni 1-2, è attualmente un ente urbano e privo di intestatari; nella visura catastale storica è presente un'annotazione che lo indica come "comune al num. 216 del foglio 15 e ad ente urbano", ove il mapp. 216 è proprio quello ove insistono, tra gli altri, anche i beni 1-2. Si ritiene che tale annotazione, derivante dall'impianto meccanografico al 01/01/1977, sia superata dalle pattuizioni speciali dell'atto di compravendita del 20/07/1994, il quale precisa che "[...] il mappale 56 che resta di proprietà esclusiva dei venditori [...]", e pertanto che la proprietà dello stesso non sia del debitore.

L'estratto di mappa catastale, le schede planimetriche catastali e le visure catastali storiche sono riportate in **Allegato C**.



8. Titolarità e giudizio divisorio

Provveda l'Esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

All'atto della notifica del pignoramento, gli esegutati sono intestatari del diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sui rispettivi beni pignorati, in forza di atti regolarmente trascritti, questi ultimi riportati nel dettaglio al successivo capitolo 9.





9. Provenienza dei beni

Provveda l'Esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente



LOTTO A – BENI 1-2	Proprietari al 19/11/2024
	<p>Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis].</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 20/07/1994 rep. n. 58155/18247</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 03/08/1994 ai nn. 5527/4210, con il quale la sig.ra [omissis], nata [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra [omissis], nata nelle [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e dal sig. [omissis], nato negli [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], contenente altresì pattuizioni speciali di costituzione di servitù di transito sul mapp. 56 a favore dei beni 1-2, con obbligo di spese di manutenzione ordinaria e straordinaria pro-quota, e consolidamento dei diritti delle aperture già esistenti verso il mapp. 56 a favore dei beni 1-2. - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 17/03/1997 rep. n. 50714/15620</u>, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 15/04/1997 ai nn. 3021/2526, con il quale il sig. [omissis], nato [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra [omissis], nata [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di costituzione di diritti reali Notaio [omissis] del 21/09/1999 rep. n. 57587</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/10/1999 ai nn. 7753/5396, con il quale i beni 1-2 sono gravati da servitù di transito, sulla relativa scala, a favore dei beni 3-4-6.

* * *

LOTTO B – BENI 3-4	Proprietari al 19/11/2024
	<p>Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, della sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis].</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 21/09/1999 rep. n. 57587</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/10/1999 ai nn. 7752/5395, con il quale la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di costituzione di diritti reali Notaio [omissis] del 21/09/1999 rep. n. 57587</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/10/1999 ai nn.





	7753/5396, con il quale i beni 1-2 sono gravati da servitù di transito sulla relativa scala, a favore dei beni 3-4.
--	---

* * *

LOTTO C – BENI 5-6	Proprietari al 19/11/2024
	<p>Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, della sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis].</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Successione testamentaria del 03/03/1987 n. 34 vol. 832</u>, trascritta presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 08/02/1988 ai nn. 1085/839 con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2, dal sig. [omissis], nato [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di pubblicazione di testamento olografo e acquiescenza Notaio [omissis] del 01/07/1987 rep. n. 17635/5851</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 28/07/1987 ai nn. 5678/4317 con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/2, dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di donazione Notaio [omissis] del 01/07/1987 rep. n. 17636/5852</u>, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 28/07/1987 ai nn. 5679/4318 con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il 04/12/1936, C.F. [omissis], riceve il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2, dalla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], e successiva riunione di usufrutto del 04/08/1989 con consolidamento del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 al sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 17/03/1997 rep. n. 50714/15620</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/04/1997 ai nn. 3021/2526, con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di costituzione di diritti reali Notaio [omissis] del 21/09/1999 rep. n. 57587</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 15/10/1999 ai nn. 7753/5396, con il quale i beni 1-2 sono gravati da servitù di transito, sulla relativa scala, a favore dei beni 3-4-6. - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 17/11/2004 rep. n. 73004/23952</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 26/11/2004 ai nn. 11843/7456, con il quale la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. [omissis], nato a [omissis] il 04/12/1936, C.F. [omissis]. - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 21/07/2006</u>



	<p><u>rep. n. 78091/25840</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 03/08/2006 ai nn. 9152/6461, con il quale la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis].</p> <p>- <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 21/07/2006 rep. n. 78091/25840</u>, trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli (VC) il 03/08/2006 ai nn. 9153/6464, rettificato il 17/01/2008 ai nn. 568/401, con il quale la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis].</p>
--	---

Si precisa che l'atto di compravendita Notaio [omissis] del 20/07/1994 rep. n. 58155/18247, predecessore dell'atto di compravendita ultraventennale, è stato riportato nell'elencazione in quanto contiene al suo interno delle pattuizioni speciali di servitù, richiamate (ma non esplicitate) nell'atto ultraventennale, e che tutt'ora dispiegano effetti.

Si rappresenta che gli interventi edilizi autorizzati nel 2006 e successivamente realizzati sui beni 1-2-3-4-6 hanno comportato l'estinzione per impossibilità di utilizzo della servitù costituita con atto Notaio [omissis] del 21/09/1999 rep. n. 57587: le aperture di collegamento (per una miglior precisione, dal bene 2 si potevano raggiungere, da un primo varco, il soggiorno del bene 4, e da un secondo varco, la camera del bene 6) sono state chiuse permanentemente.

L'elenco delle pregiudizievoli attualmente gravanti sul diritto di piena proprietà, per le quote di 1/1, dei beni pignorati rispettivamente del sig. [omissis] e della sig.ra [omissis] e che saranno cancellate è riportato di seguito, con la precisazione che l'ultima verifica telematica è stata effettuata il 09/03/2025.

- Ipoteca volontaria iscritta in data 21/09/2000 ai nn. 7230/1064 in forza di mutuo fondiario in data 11/09/2000 rep. n. 60360, capitale € 38.734,27, ipoteca € 77.468,54, durata 15 anni:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4;
 - contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4.

Si precisa che l'ipoteca volontaria iscritta in data 21/09/2000 ai nn. 7230/1064 dalla [omissis] è estinta in quanto non è stata rinnovata entro i 20 anni dalla sua iscrizione.

- Ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/2004 ai nn. 11844/2929 in forza di mutuo fondiario in data 17/11/2004 rep. n. 73005/23953, capitale € 130.000,00, ipoteca € 260.000,00, durata 20 anni:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione);
 - contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione).
- Ipoteca volontaria iscritta in data 17/09/2007 ai nn. 9802/2376 in forza di mutuo fondiario in data 07/09/2007 rep. n. 79690/26935, capitale € 100.000,00, ipoteca



€ 200.000,00, durata 15 anni:

- a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di proprietà, della quota di 1/1, in dei beni 1-2-4-5-6 (sui beni 4-5, per estensione);
- contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2 e contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], terza datrice di ipoteca, per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 4-5-6 (sui beni 4-5, per estensione).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 02/09/2013 ai nn. 6428/4978 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 1405 del 01/08/2013:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2;
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2.

Si precisa che il pignoramento immobiliare trascritto in data 02/09/2013 ai nn. 6428/4978 dalla [omissis] ha originato il procedimento esecutivo n. R.G.E. 109/2013 incardinato presso il Tribunale di Vercelli, dichiarato dal Giudice per l'Esecuzione Dott.ssa [omissis] inefficace in data 21/11/2017 con formalità di cancellazione del verbale di pignoramento ad oggi non ancora eseguita.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18/07/2019 ai nn. 5728/628 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Vercelli (VC) in data 09/02/2017 rep. n. 111, capitale € 29.866,93, ipoteca di € 31.450,00:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6;
 - contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6.
- Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta in data 21/10/2024 ai nn. 8850/1048 in forza di mutuo fondiario in data 17/11/2004 rep. n. 73005/23953, capitale € 130.000,00, ipoteca € 260.000,00, durata 20 anni:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione);
 - contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19/11/2024 ai nn. 9733/7773 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 2291/2024 del 26/09/2024:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2-3-4-5-6;
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 1-2, e contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, dei beni 3-4-5-6.





Si precisa che la [omissis] ha ceduto il credito garantito dall'ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/2004 ai nn. 11844/2929 e rinnovata in data 21/10/2024 ai nn. 8850/1048 alla [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], e quello relativo all'ipoteca volontaria iscritta in data 17/09/2007 ai nn. 9802/2376 alla [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis].

Successivamente agli atti di mutuo con garanzie ipotecarie iscritte il 26/11/2004 e 17/09/2007, la consistenza e, più in generale, l'assetto dei beni 4-5-6, è stato modificato a seguito della realizzazione di interventi edilizi che hanno comportato la variazione degli identificativi catastali con procedura DOCFA prot. n. VC0039139 del 18/03/2008.

In particolare, dall'analisi grafica delle planimetrie catastali storiche, il bene 4 (sub. 16) ha avuto origine dal sub. 9 previo scorporo di una porzione al piano primo del sub. 11; il bene 5 (sub. 15) ha avuto origine dal sub. 12 previa annessione di una porzione al piano terreno del sub. 11; il bene 6 (sub. 14 graff. mapp. 55 sub. 6) ha avuto origine dal sub. 11 previa annessione di una porzione al piano primo del sub. 9 e del mapp. 55 sub. 5.

Gli interventi edilizi realizzati dall'esecutata e la conseguente variazione catastale comportano l'applicazione del principio di estensione ai beni posti a garanzia, i cui effetti possono essere riassunti come segue: l'iscrizione ipotecaria del 26/11/2004 a favore della [omissis] è efficace con grado I° sui beni 3-4-5-6 (sul bene 5, per estensione); l'iscrizione ipotecaria del 17/09/2007 a favore della [omissis] è efficace con grado I° sui beni 1-2 e con grado II° sui beni 4-5-6 (sui beni 4-5, per estensione), mentre l'iscrizione ipotecaria del 18/07/2019 a favore della [omissis] è efficace con grado II° sul bene 3 e con grado III° sui beni 4-5-6.

Di seguito si riporta un prospetto sinottico finalizzato a correlare, risalendo fino ai titoli ultraventennali di ciascun bene, le variazioni degli identificativi catastali con le trascrizioni ed iscrizioni ad essi riferite.

[omissis]

Nell'**Allegato E** sono infine riportate le note di trascrizione dei titoli di provenienza e/o costituzione di diritti reali di tutti i beni pignorati; si riporta inoltre la nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale a favore di [omissis], ad oggi non intervenuta nella procedura.





10. Valore di mercato

Provveda l'Esperto a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari, desunti:

- dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al II semestre 2024;
- dal listino immobiliare n. 27 – rilevazioni al dicembre 2024 – patrocinato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi Alto Piemonte, giusta presa d'atto della Giunta Camerale del 27/03/2025.

Il giudizio di stima dei beni è stato altresì elaborato sulla base delle risultanze del sopralluogo e quindi dello stato dei luoghi, del contesto territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici commerciali e dei valori di mercato tracciati nelle compravendite oggetto di pubblicità immobiliare.

LOTTO A – BENE 1	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	19 m ²	1,00	19 m ²
Totale misura			19 m²
Prezzo unitario			300 €/m²
Totale valore			5.700 €
Valore complessivo del bene € 5.700 (cinquemilasettecento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 285
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 678
Valore complessivo del bene adeguato € 4.737 (quattromilasettecentotrentasette)			

LOTTO A – BENE 2	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	21 m ²	1,00	21 m ²
Piano primo			
Vani principali	74 m ²	1,00	74 m ²
Totale misura			95 m²
Prezzo unitario			450 €/m²
Totale valore			42.750 €



Valore complessivo del bene € 42.750 (quarantaduemilasettecentocinquata/00)	
Riduzioni	
Per assenza garanzia vizi 5%	-€ 2.138
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali	-€ 5.086
Valore complessivo del bene adeguato € 35.526 (trentacinquemilacinquecentoventisei)	

* * *

LOTTO B – BENE 3	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	40 m ²	1,00	40 m ²
Totale misura			40 m²
Prezzo unitario			300 €/m²
Totale valore			12.000 €
Valore complessivo del bene € 12.000 (dodicimila/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 600
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 754
Valore complessivo del bene adeguato € 10.646 (diecimilaseicentoquarantasei)			

LOTTO B – BENE 4	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano cantinato			
Cantina	71 m ²	0,50	36 m ²
Piano terreno			
Vani principali	8 m ²	1,00	8 m ²
Piano primo			
Vani principali	156 m ²	1,00	156 m ²
Balconi	12 m ²	0,30	4 m ²
Totale misura			204 m²
Prezzo unitario			650 €/m²
Totale valore			132.600 €
Valore complessivo del bene € 132.600 (centotrentaduemilaseicento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 6.630
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 8.337
Valore complessivo del bene adeguato			

€ 117.633 (centodiciassettemilaseicentotrentatre)	
--	--

* * *

LOTTO C – BENE 5	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	75 m ²	1,00	75 m ²
Totale misura			75 m²
Prezzo unitario			300 €/m²
Totale valore			22.500 €
Valore complessivo del bene € 22.500 (ventiduemilacinquecento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 1.125
Per stato di occupazione 20%			-€ 2.250
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 2.562
Valore complessivo del bene adeguato € 16.563 (sedicimilacinquecentosessantatre)			

LOTTO C – BENE 6	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano primo			
Vani principali	89 m ²	1,00	89 m ²
Balconi	12 m ²	0,30	4 m ²
Piano terreno			
Vani principali	13 m ²	1,00	13 m ²
Vani accessori	14 m ²	0,50	7 m ²
Totale misura			113 m²
Prezzo unitario			550 €/m²
Totale valore			62.150 €
Valore complessivo del bene € 62.150 (sessantaduemilacentocinquanta)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 3.108
Per stato di occupazione 10%			-€ 6.215
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 7.078
Valore complessivo del bene adeguato € 45.749 (quarantacinquemilasettecentoquarantanove)			



11. Lotti di vendita

Provveda l'Esperto a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale

La natura, la conformazione, lo stato dei luoghi dei beni e la numerosità degli stessi consentono l'agevole formazione di più lotti omogenei.

Si riporta di seguito la proposta di formazione; per i confini, le coerenze e le superfici è possibile fare riferimento a quanto già indicato nel capitolo 2. e riportato anche nelle schede di sintesi del lotto di cui all'**Allegato H**.

Lotto	Beni	Valore beni	Valore beni adeguato
A	1-2	€ 48.450	€ 40.263
B	3-4	€ 144.600	€ 128.279
C	5-6	€ 84.650	€ 62.312



12. Stato di possesso

Provveda l'Esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'attuale stato di occupazione dei beni è riassunto nel seguente schema.

Bene	Possesso	Data reg.	Data scad.	Annualità	Rif.
1	Libero da persone senza beni mobili	-	-	-	-
2	Libero da persone senza beni mobili	-	-	-	-
3	Libero da persone senza beni mobili	-	-	-	-
4	Libero da persone con beni mobili	-	-	-	-
5	Locazione abitativa 4+4	25/02/2016	31/03/2028	€ 3.360	[omissis]
6	Occupato da persone con beni mobili				

Alla data di stipula del contratto di locazione, il canone pattuito è superiore al minimo della forbice individuata, tempo per tempo, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed è possibile affermare lo stesso è rispondente al valore di mercato.

Bene	Possesso	Data reg.	Data scad.	Termine	Disdetta	Mensilità	Sup. netta.	€/m²	min €/m²	max €/m²
5	Locazione abitativa 4+4	25/02/2016	31/03/2028	6 mesi	30/09/2027	€ 280	64,46	1,99	1,90	2,80
6							75,87	1,85	1,60	2,40

Per completezza, si segnala che alla data del 15/04/2025 è stata risolta la locazione commerciale in essere del bene 3.

* * *

Dal punto di vista giuridico, sia il compendio ove insistono i beni 1-2 sia quello ove insistono i beni 3-4-5-6 sono assoggettati al regime condominiale, in quanto vi sono almeno due distinti proprietari ed altrettante distinte unità autonome; stante la numerosità dei proprietari presenti, inferiore a 8 per ogni compendio, ad oggi non vi è obbligo né di costituzione del Condominio con attribuzione del codice fiscale né di nomina dell'Amministratore.

Nel corpo di fabbrica ove insistono i beni 1-2 sono presenti altre due unità immobiliari, un magazzino ed una tettoia chiusa, di proprietà di terzi e non interessate dalla procedura esecutiva, così come nel corpo di fabbrica ove insistono i beni 3-4-5-6 è presente, al piano terreno, un'altra unità immobiliare, un negozio di proprietà di terzi non interessato dalla procedura esecutiva. Il negozio risulta essere nel diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del sig. [omissis], padre della sig.ra [omissis] e deceduto in data 06/03/2021 – dichiarazione di successione non ancora presentata – e concesso in locazione commerciale alla sig.ra [omissis], la quale corrisponde i canoni alla moglie del sig. [omissis], sig.ra [omissis].

Con riferimento alle parti comuni, si osserva che oltre al cortile, identificato come bene comune non censibile al sub. 8, è presente un unico sottotetto sovrastante i beni 4 e 6 all'interno del quale è installato il generatore di calore del bene 6; in assenza di differenti ed esplicite pattuizioni, si ritiene che sia anch'esso parte comune.

Non sono disponibili informazioni sulle spese fisse di gestione e manutenzione annue per le parti comuni condominiali, in quanto entrambi i compendi sono sempre stati gestiti in proprietà di un unico soggetto; in ogni caso, vista la ridotta estensione dei compendi, si ritiene che le stesse siano di importo esiguo.

* * *

La servitù di transito costituita con atto Notaio [omissis] del 20/07/1994 rep. n. 58155/18247, in origine a favore dei beni 1-2-6, è ad oggi efficace per i soli beni 1-2, in quanto la porzione del bene 6 allora interessata non ha più accesso dalla via Umberto Primo ma dalla sola piazza Libertà. Le pattuizioni vigenti prevedono che "[...] 1) le unità vendute avranno accesso dalla via Umberto I° a mezzo di servitù di transito sul cortile distinto nella mappa di N.C.T. con lo stesso foglio ed il mappale 56 che resta di proprietà esclusiva dei venditori, con il conseguente obbligo di concorrere pro quota alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ingresso dalla via Umberto I e del cortile gravato dalla servitù. 2) Rimangono ferme e immutate, anche se a distanza non legale, le aperture esistenti nelle unità vendute verso il detto cortile dei Venditori (mappale 56) [...]"

La servitù costituita con atto Notaio [omissis] del 21/09/1999 rep. n. 57587 è invece estinta in ragione degli interventi edilizi autorizzati nel 2006 e successivamente realizzati sui beni 1-2-3-4-6, con cui le aperture di collegamento (per una miglior precisione, dal bene 2 si potevano raggiungere, da un primo varco, il soggiorno del bene 4, e da un secondo varco, la camera del bene 6) sono state chiuse permanentemente.

Le parti comuni dei beni 1-2 e 3-4-5-6 sono gravate da servitù coattive per condutture di distribuzione energia elettrica, telefonia ed illuminazione pubblica, così come ben apparente ed evincibile dalle facciate lungo la via Umberto Primo.

Con riferimento ai beni 3-4-5-6, il rilascio della licenza di costruzione n. 890 del 07/05/1996 ha comportato il vincolo di limitazione d'uso temporaneo per cui "l'accesso carrabile in piazza Municipio" (ora piazza Libertà) "sarà in occasione di manifestazioni varie (feste patronali-fiere-manifestazioni pubbliche) reso inservibile dietro semplice preavviso da parte del Comune".

I beni 1-2-3-4-5-6 sono ubicati nel nucleo di antica formazione del Comune di Rovasenda: l'attività edilizia, anche di regolarizzazione, in ragione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente il quale riscontra, su parte dei beni, "elementi non coerenti ed in contrasto con il contesto ambientale per i caratteri architettonici, tipologici,



e/o per l'uso di materiali difformi dall'ambito urbanistico in cui insistono", potrebbe essere oggetto di parere e/o prescrizioni da parte della Commissione Locale per il Paesaggio e/o della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

In ultimo, si segnala che la porta metallica ancora visibile ed ubicata sul fronte ovest del bene 5 e prospiciente l'estradosso della roggia Molinara (ora tombata) è chiusa permanentemente.



*

*



Fermo restando quanto sopra, non si sono rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico, nonché gravami da censo, livello o uso civico.



Il contratto di locazione in essere è riportato in **Allegato G**.



**13. Procedure espropriative**

Provveda l'Esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

**14. Planimetrie e documentazione fotografica**

Provveda l'Esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si vedano l'Allegato C e l'Allegato F.

**15. Scheda di sintesi dei lotti**

Provveda l'Esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda l'Allegato H.

**16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy**

Provveda l'Esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità al Provvedimento del 7 febbraio 2008 e s.m.i. dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si veda l'Allegato I.

**17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**

Provveda l'Esperto, di concerto con il Custode, ad accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in base all'art. 1 c. 376 – 379 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 e s.m.i.

I beni pignorati non rivestono la qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.



In fede
Villata, 10 maggio 2025



[omissis]





Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I



- Allegato A – Check-list verifiche art. 567 c.p.c.
- Allegato B – Urbanistica
- Allegato C – Catasto
- Allegato D – Titoli abilitativi
- Allegato E – Formalità
- Allegato F – Fotografie
- Allegato G – Contratti
- Allegato H – Schede di sintesi dei lotti
- Allegato I – Perizia Garante Privacy



V. fascicolo dedicato.

