

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbero Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

Fire SpA

Con sede legale in Messina (Me)

Via Bonsignore n.1

Codice fiscale/P.IVA: 01787570835

contro

Codice fiscale:

Via Cesare Battisti 30

13030 - Pertengo (VC)

Incarico - Premessa - Descrizione	pag. 3 di 15
Lotto Unico - Completezza documentazione ex. art. 567 - Titorità.....	pag.4 di 15
Confini - Consistenza - Cronistoria dati catastali.....	pag.5 di 15
Dati catastali	pag.6 di 15
Precisazioni – Patti	pag.7 di 15
Stato conservativo - Parti comuni – Servitù Censo Livello Usi Civici – Caratteristiche costruttive	pag.8 di 15
Stato di occupazione - Provenienze Ventennali	pag.9 di 15
Formalità Pregiudizievoli.....	pag.10 di 15
Normativa Urbanistica e Regolarità Edilizia.....	pag.11 di 15
Vincoli od oneri Condominiali - Stima/Formazione Lotti	pag.13 di 15
Deprezzamenti.....	pag.15 di 15
Elenco Allegati	

INCARICO

All'udienza del 02/04/2024, il sottoscritto Geom. Barbero Antonio, con studio in Via Ludovico Ariosto n.11 - 13100 - Vercelli (VC), email antonio@geometrabarbero.com, PEC antonio.barbero@geopec.it, Tel. 339 8331466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 ed accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pertengo (VC) - Via Cesare Battisti, 28/30, piano T/1 (Coord. Geografiche: 45.236887 8.413095)

DESCRIZIONE

Edificio unifamiliare residenziale con area esterna e pertinenze accessorie.

Il bene oggetto di perizia è composto da un fabbricato principale su due livelli di piano e da due corpi di fabbrica accessori.

Il lotto di terreno, formato dalla particella catastale n. 213 ha una superficie catastale pari a mq. 830; l'area scoperta è in parte sterrata (orto) ed in parte in cemento.

L'accesso alla proprietà dalla via Cesare Battisti può avvenire tramite un cancello carraio (civ. 28) e un cancello pedonale (civ.30).

Quanto visitato è così descrivibile sulla base del rilievo effettuato restituito graficamente con planimetria generale di cui all'allegato n. 28:

- fabbricato principale che si sviluppa su due piani fuori terra, con affaccio libero su quattro lati, il piano terra si compone di: due locali cantina, disimpegno e lavanderia, il piano primo (abitato dall'esecutato e dalla moglie) è composto da un appartamento avente accesso da una scala esterna sul lato est e distribuito internamente da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto e bagno, oltre ad un balcone in lato sud;
- corpo accessorio posto in angolo nord - est della proprietà, composto da un box auto singolo con annessa tettoia chiusa su tre lati in lato ovest.

In angolo nord - ovest della proprietà è presente un altro corpo di fabbrica ad uso ricovero attrezzi, che però non risulta essere accatastato e per la cui autorizzazione urbanistica farò cenno in perizia.

Preciso che la proprietà risulta tutta recintata; per la precisione sul lato est la recinzione non ricade sul confine catastale ma risulta essere ad esso arretrata (probabilmente tale situazione scaturisce dalla necessità di concedere una zona di transito per le manutenzioni del cavo irriguo presente lungo il confine est).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Preciso, come meglio sarà descritto nel paragrafo della regolarità urbanistica, che l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato dalla IACP Istituto Autonomo per le Case Popolari per la provincia di Vercelli con licenza per la costruzione di numero 5 alloggi per lavoratori agricoli dipendenti secondo la legge 30/12/1960 numero 1676.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pertengo (VC) - Via Cesare Battisti, 28/30, piano T/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Via Cesare Battisti 30

13030 - Pertengo (VC)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutato risulta essersi sposato in data 28.08.2021, come indicato nel Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Pertengo. In tale certificato non viene indicato il regime patrimoniale, quindi, come confermato dall'ufficio anagrafe, in assenza di specifica segnalazione, si desume che il regime patrimoniale risulti essere in comunione dei beni.

Resta il fatto che il bene immobile è stato acquistato dall'esecutato con atto del 31.01.2003 e pertanto antecedente al matrimonio, quando lo stesso risultava essere di stato civile libero.

CONFINI

Elencati da nord, in unico corpo: mappale n. 238, mappale n. 51, Via Cesare Battisti e mappale n. 212.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali cantina e lavanderia	75,00 mq	88,33 mq	0,50	44,16 mq	2,17 m	T
Appartamento	75,00 mq	88,33 mq	1	88,33 mq	2,80 m	1
Balcone	3,85 mq	3,85 mq	0,30	1,16 mq	0,00 m	1
Box auto	36,00 mq	39,00 mq	0,40	15,60 mq	3,71 m	T
Tettoia	36,55 mq	40,10 mq	0,20	8,02 mq	2,65 m	T
Area scoperta recintata	435,00 mq	435,00 mq	0,05	21,75 mq	0,00 m	T
Area scoperta non recintata	205,00 mq	205,00 mq	0,02	4,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				183,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,12 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Pur trattandosi di diversi corpi di fabbrica, singolarmente individuati catastalmente, non è pensabile proporre una vendita a lotti in quanto si tratta di un unico compendio immobiliare avente accesso dalla strada comunale. Inoltre si tratta di un unico edificio principale e di un altro corpo accessorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2003 al 02/07/2003	....., nato a Vercelli il 25.06.1971, proprietà 1/1 c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 213, Sub. 2 Categoria C7 Cl.U, Cons. mq. 72 Rendita € 33,47 Piano T
Dal 31/01/2003 al 20/08/2024	....., nato a Vercelli il 25.06.1971, proprietà 1/1 c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 213, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 5,5 Rendita € 198,84 Piano T/1
Dal 02/07/2003 al 20/08/2024	....., nato a Vercelli il 25.06.1971, proprietà 1/1 c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 213, Sub. 4

	.....	Categoria C6 Cl.U, Cons. mq. 36 Superficie catastale 41 mq Rendita € 79,95 Piano T
Dal 02/07/2003 al 20/08/2024	....., nato a Vercelli il 25.06.1971, proprietà 1/1 c.f.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 213, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. mq. 36 Superficie catastale 41 mq Rendita € 16,73 Piano T

Il titolare riportato nella ditta intestata delle visure catastali storiche per immobile corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	213	1		A4	2	vani 5,5		198,84 €	T/1		
	2	213	3		C7	U	mq. 36	41 mq	16,73 €	T		
	2	213	4		C6	U	mq. 36	41 mq	79,95 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Preciso che gli attuali subalterni nn. 3 e 4 sono stati ottenuti dalla soppressione dell'originario subalterno n. 2, in forza del Frazionamento n. 69216 del 02.07.2003.

L'attuale planimetria catastale del mappale n. 213/1 (datata 16.10.1967) non riporta la reale distribuzione interna dei locali, come si può evincere dal rilievo da me eseguito, per i seguenti motivi:

- piano terra: il locale cantina (indicato come porticato chiuso nella planimetria catastale) ha ora un'unica apertura in lato est, quella in lato ovest e le finestre in lato nord sono state murate o non realizzate.

Inoltre nell'ex deposito attrezzi, è stata realizzata una lavanderia con annesso disimpegno

- piano primo: l'attuale unico vano ad uso soggiorno con angolo cottura era in origine formato da soggiorno, cucina e bagno. Tra le due originarie camere da letto è stato ricavato il nuovo bagno.

Inoltre la finestra della camera in lato nord - ovest ha ora la finestra lungo la parete ovest e non come in origine a nord, oltre ad essere stata realizzata una nuova porta-finestra in lato nord per il bagno.

Le altezze indicate nelle planimetrie catastali, sia al piano terra che al primo piano, sono difformi, per pochi centimetri, da quanto ho rilevato in loco.

Le planimetrie catastali dei subalterni nn. 3 e 4 non riportano graficamente la finestra presente tra il box auto e la tettoia (fra l'altro, tale apertura, è presente sul disegno della licenza di costruzione n.39 del 23/03/1968).

Il corpo di fabbrica ad uso ricovero attrezzi, posto in angolo nord - ovest della proprietà, non risulta essere accatastato né mai autorizzato dal comune di Pertengo (Vc); trattandosi di un fabbricato posto a confine non potrà essere oggetto di sanatoria se non con una convenzione con i vicini confinanti; per tanto, ai fini della presente valutazione, considero che tale corpo di fabbrica debba essere demolito, anche per le sue precarie condizioni di manutenzione.

L'aggiudicatario valuterà, nell'ambito della sistemazione delle pratiche edilizie comunali e catastali, se tentare di sanare il citato corpo di fabbrica coinvolgendo le proprietà confinanti.

Come detto, cautelativamente, ai fini della stima, il citato edificio sarà valutato come da abbattere.

Non ho ritenuto opportuno presentare alcuna variazione catastale al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi per le planimetrie sopra descritte, in quanto le difformità riscontrate appaiono di lieve entità e non riguardanti la sagoma / volume / superficie degli immobili.

L'aggiudicatario provvederà alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria oppure di una nuova pratica edilizia e provvederà al successivo accatastamento di quanto andrà a regolarizzare con il comune di Pertengo (Vc).

Attualmente sarebbe inutile ed antieconomico procedere ad una variazione catastale fine a sé stessa.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da evidenziare.

PATTI

Non vi sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo del 27/05/2024 ho potuto riscontrare che il compendio immobiliare, nel suo insieme, si trova in precarie condizioni di manutenzione (ricordo che l'epoca di costruzione è del 1965 e l'attuale proprietario ha attivato dei lavori di ristrutturazione, non completati, per quanto riguarda il piano primo dell'abitazione e il piano terra delle cantine).

Infatti, l'esecutato, dopo aver ottenuto il Permesso di Costruire n. 3 del 08.03.2006, ha attivato alcuni interventi edilizi che hanno interessato principalmente l'appartamento posto al primo piano del corpo di fabbrica principale, per poi interrompere ogni lavorazione.

In tale abitazione è stata modificata la distribuzione interna dei locali con la creazione di un unico vano giorno e con l'inserimento, tra le due camere da letto, di un bagno.

Sono stati sostituiti i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti esterni e le porte interne, oltre ad essere stati adeguati gli impianti.

Non tutte le opere oggetto di tale permesso di costruire sono state realizzate, come ad esempio:

-la formazione di un nuovo box auto in aderenza al lato nord del corpo di fabbrica principale. Tale ampliamento avrebbe consentito anche la realizzazione di un terrazzo accessibile dal bagno del piano primo. Attualmente la porta finestra del bagno prospetta pericolosamente sul vuoto

-la scala interna dove attualmente è presente solo il foro circolare sul solaio. Tale varco è coperto da pannelli di legno e polistirolo.

Le facciate dell'edificio principale, come i locali al piano terra ed il corpo accessorio in angolo nord - est, si trovano in precarie condizioni di manutenzione; anche all'interno di alcuni locali dell'abitazione vi è presenza di muffa e umidità.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare non dispone di parti comuni con terzi soggetti.

Segnalo nuovamente la presenza di una fascia di rispetto lungo il confine est della proprietà dove è presente un cavo irriguo in quanto tale superficie rimane a disposizione degli addetti che devono gestire la manutenzione del citato cavo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù da evidenziare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Mappale n. 123/1

Esposizione: libera su quattro lati con affaccio su area comune.

- Strutture verticali e Tamponamenti: struttura portante in muratura

- Solai: in latero cemento
- Copertura: a falde in legno con soprastante manto di tegole
- Pareti interne: muratura con intonaco, tinteggiate solo al primo piano
- Pavimentazione interna al primo piano: in ceramica, come per i rivestimenti
- * Pavimentazione interna al piano terra: in battuto di cemento
- Infissi esterni ed interni: al primo piano - serramenti esterni in PVC con vetro doppio e avvolgibili in legno, porte interne in legno tamburato; al p.terra finestre in ferro e vetro e portone in ferro e vetro
- Impianto elettrico e idrico - sanitario, di tipo civile al primo piano
- Impianto di riscaldamento solo al primo piano del tipo a pavimento con caldaia murale a gas metano posta al piano terra; al piano terra sono presenti dei radiatori in ghisa

Mappali nn. 123/3 e 123/4 - struttura in prismi di calcestruzzo e in ferro, copertura a falde con soprastante lamiera e lastre in fibro cemento, pavimento in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato occupato dall'esecutato e dalla moglie, quale loro residenza.

Tale situazione è confermata dal Certificato di Stato di Famiglia ottenuto dal Comune di Casale Monferrato e dal Certificato di Matrimonio ottenuto dal Comune di Pertengo.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli, non è emersa la presenza di contratti di locazione stipulati dall'esecutato ed aventi oggetto il bene immobile in questione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/2003 al 20/08/2024	....., nato a Vercelli il 25.06.1971, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli	31/01/2003	98651	6280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	04/02/2003	977	745
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Vercelli	18/02/2003	257	Serie 1V		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Vercelli il 04/02/2003

Reg. gen. 978 - Reg. part. 126

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli SpA

Contro

Capitale: € 67.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli

Data: 31/01/2003

N° repertorio: 98652

N° raccolta: 6281

Note: In data 22.12.2022 è stata iscritta ai nn. 11223/1305, la rinnovazione dell'ipoteca di cui all'atto in data 31.01.2023 (iscrizione n. 126 del 04.02.2003).

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

Iscritto a Vercelli il 11/03/2008

Reg. gen. 2363 - Reg. part. 373

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli SpA

Contro

Capitale: € 55.000,00

Percentuale interessi: 5,85 %

Rogante: notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli

Data: 06/03/2008

N° repertorio: 115483

N° raccolta: 8615

- **Ipoteca legale** derivante da Iscrizione a ruolo
Iscritto a Vercelli il 04/12/2009
Reg. gen. 9879 - Reg. part. 1921
Quota: 1/1
Importo: € 66.045,22
A favore di Equitalia Sestri SpA
Contro

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Pignoramento immobiliare il 23/02/2024
Reg. gen. 1672 - Reg. part. 1317
Quota: 1/1
A favore di Luzzatti Pop NPLS 2022 Srl
Contro
- Note: Il pignoramento è stato trascritto sui mappali nn. 213/1 e 213/2. Preciso che il mappale n. 213/2 è stato soppresso in forza del Frazionamento n. 69216 del 02.07.2003; sono stati costituiti i mappali nn. 213/3 e 213/4.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Pertengo faceva parte dell'Unione Coser Bassa Vercellese.

In tale ente vigeva come attualmente accade il nuovo Piano Regolatore Generale Unionale approvato dalla Giunta Regionale in data 13.06.2016, con deliberazione n. 23-3476.

L'immobile risulta inserito nella zona di piano di tipo Area Residenziale di Tipo BR (Art. 25 N.T.A.).

L'allegato n. 31 riporta l'estratto del PRG e il contenuto dell'art. 25 delle N.T.A.

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 non risulta agibile.

Nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Pertengo (Vc) avvenuto in data 31/05/24 e 12/07/24 ho reperito le seguenti pratiche e documentazioni:

-dal registro dei verbali di deliberazione dal 29 Marzo 1957 della commissione edilizia è emersa la licenza a costruzione rilasciata in data 03/04/1965 alla IACP Istituto Autonomo per le Case Popolari per la provincia di Vercelli per realizzare la costruzione di 5 alloggi per lavoratori agricoli dipendenti in base alla "legge 30 dicembre 1960 numero 1676" in Pertengo via Cesare Battisti dal numero 50 al 54. L'ufficio tecnico del Comune di Pertengo (Vc) non ha recuperato però gli elaborati grafici di tale licenza edilizia.

-licenza di costruzione numero 39 del 23/03/1968 rilasciata al signor per la costruzione di un locale da adibirsi al ricovero macchine agricole nel cortile in angolo nord-est alla via Cesare Battisti numero 50.

Trattasi dell'autorizzazione rilasciata per costruire l'edificio attualmente adibito ad autorimessa.

-Permesso di costruire numero 3 dell'8 Marzo 2006 rilasciato all'esecutato per la ristrutturazione generale dell'edificio principale oltre alla costruzione in aderenza di un'autorimessa. Come detto in precedenza tale permesso di costruire è scaduto nonostante il pagamento degli oneri di costruzione per il suo rilascio.

Nota del perito: si ritiene regolare la costruzione dell'edificio principale anche in assenza degli elaborati grafici non trovati dal Comune in quanto sicuramente la costruzione è avvenuta ante '67 e riguarda la licenza a costruzione numero 25 del 03/04/1965.

Tale convinzione deriva dal fatto che la costruzione del ricovero macchine agricole di cui alla licenza di costruzione numero 39 del 23/03/1968 riguardava certamente il lotto di terreno oggetto della presente perizia in quanto ben specificato dagli elaborati grafici allegati.

Il citato permesso veniva rilasciato per il civico numero 50 che coincide con quello della licenza originaria del 1965 per l'abitazione, non lasciando dubbi sul fatto che la citata licenza originaria riguardasse l'immobile oggetto di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, per i seguenti motivi:

- la tettoia realizzata in aderenza al box auto, in lato nord della proprietà, non risulta mai essere stata autorizzata;

-il ricovero attrezzi non risulta mai essere stato autorizzato;

- con il permesso di costruire del 08.03.2006, non tutte le opere autorizzate sono state realizzate e nello specifico si segnala, come già detto, la mancata realizzazione della scala a chiocciola interna e della nuova autorimessa in aderenza al corpo di fabbrica principale.

Ho approfondito la situazione edilizia in essere con il tecnico comunale nel mio incontro del 12/07/2024, arrivando, con il suo supporto, alle seguenti conclusioni:

-il PdC n. 3 dell'08/03/2006 è scaduto e quindi le opere interne realizzate sono da sanare

-servirà predisporre una pratica di sanatoria per regolarizzare la tettoia realizzata in aderenza al box auto

-si potrà predisporre una sola pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le due situazioni descritte sopra

-servirà predisporre una pratica di sanatoria per regolarizzare il locale ricovero attrezzi a patto che si ottenga l'autorizzazione dei confinanti (in questo caso anche tale istanza potrebbe confluire nella SCIA indicata al punto precedente)

Nel caso specifico ho considerato la demolizione del citato manufatto in quanto lo ritengo essere l'intervento più vantaggioso.

Rimando al capitolo "*Stima/Formazione Lotti*" per la quantificazione dei costi da sostenere per le varie regolarizzazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pertengo (VC) - Via Cesare Battisti, 28/30, piano T/1

Edificio unifamiliare residenziale con area esterna e pertinenze accessorie. Il bene oggetto di perizia è composto da un fabbricato principale su due livelli di piano e da due corpi di fabbrica accessori. Il lotto di terreno, formato dalla particella catastale n. 213 ha una superficie catastale pari a mq. 830; l'area scoperta è in parte sterrata (orto) ed in parte in cemento. L'accesso alla proprietà dalla via Cesare Battisti può avvenire tramite un cancello carraio (civ.

28) e un cancello pedonale (civ.30). Quanto visitato è così descrivibile sulla base del rilievo effettuato restituito graficamente con planimetria generale di cui all'allegato n. 28:

- fabbricato principale che si sviluppa su due piani fuori terra, con affaccio libero su quattro lati, il piano terra si compone di: due locali cantina, disimpegno e lavanderia, il piano primo (abitato dall'esecutato e dalla moglie) è composto da un appartamento avente accesso da una scala esterna sul lato est e distribuito internamente da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto e bagno, oltre ad un balcone in lato sud;
- corpo accessorio posto in angolo nord - est della proprietà, composto da un box auto singolo con annessa tettoia chiusa su tre lati in lato ovest.

In angolo nord - ovest della proprietà è presente un altro corpo di fabbrica ad uso ricovero attrezzi, che però non risulta essere accatastato e per la cui autorizzazione urbanistica ho fatto cenno in perizia. Preciso che la proprietà risulta tutta recintata; per la precisione sul lato est la recinzione non ricade sul confine catastale ma risulta essere ad esso arretrata (probabilmente tale situazione scaturisce dalla necessità di concedere una zona di transito per le manutenzioni del cavo irriguo presente lungo il confine est).

Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 2, Part. 213, Sub. 1, Categoria A4
- Fig. 2, Part. 213, Sub. 3, Categoria C7
- Fig. 2, Part. 213, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 82.404,00

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pertengo (VC) - Via Cesare Battisti, 28/30, edificio 01, piano T/1	183,12 mq	450,00 €/mq	€ 82.404,00	100,00%	€ 82.404,00
Valore di stima:					€ 82.404,00

Valore di stima: € 82.404,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 65.163,60 arrotondato a € 65.000 (diconsi euro sessantacinquemila/00).

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Nella riduzione "*Oneri di regolarizzazione urbanistica*" ho indicato il costo professionale per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali comprensive di oneri e oblazioni, oltre al costo per la demolizione del corpo di fabbrica accessorio ad uso deposito attrezzi in angolo nord - ovest della proprietà.

Nella riduzione per "*Rischio assunto per mancata garanzia*" ho considerato che il bene è attualmente occupato dall'esecutato e non si conosce lo stato al momento del rilascio all'aggiudicatario. Inoltre, in tale riduzione ho considerato che il bene necessita di alcuni interventi di manutenzione, anche ordinaria.

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 06/09/2024

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

Geom. Barbero Antonio

ELENCO ALLEGATI:

1	Documentazione fotografica
2	Estratto di mappa
3	Elenco immobili
4	Planimetria catastale mappale 213/1
5	Planimetria catastale mappale 213/2 soppresso
6	Planimetria catastale mappale 213/3
7	Planimetria catastale mappale 213/4
8	Visura catastale CT 123 ente urbano
9	Visura catastale mappale 213/1
10	Visura catastale mappale 213/2 soppresso
11	Visura catastale mappale 213/3
12	Visura catastale mappale 213/4
13	Atto di vendita del 31 Gennaio 2003
14	Nota di trascrizione n. 977
15	Nota di iscrizione n. 978
16	Nota di iscrizione n. 2363
17	Nota di iscrizione ipoteca legale n. 9879
18	Nota di iscrizione rinnovazione contratto di mutuo n. 11223
19	Verbale di pignoramento del 31 Gennaio 2024
20	Nota di trascrizione verbale di pignoramento n. 1672
21	Registro licenze edilizie dal 29 Marzo 1957
22	Licenza di costruzione 23 Marzo 1968
23	Permesso di costruire del 08 Marzo 2006
24	Tavola 1 Pdc del 08 Marzo 2006
25	Tavola 2 Pdc del 08 Marzo 2006
26	Tavola 3 Pdc del 08 Marzo 2006
27	Tavola 4 Pdc del 08 Marzo 2006
28	Rilievo planimetrico
29	Rilievo subalterno 1
30	Rilievo subalterni 3 e 4
31	Estratto PRG con NTA
32	Certificato di residenza e stato famiglia
33	Certificato di matrimonio

34	Verbale di sopralluogo del 27/05/2024
35	Comunicazione AdE per locazione

