

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15

In data 03/04/2024, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rive (VC) - via Trino 4

DESCRIZIONE

Porzione immobiliare in manica, di origine rurale, costituita da fabbricato unifamiliare autonomamente utilizzabile ed annessa area scoperta pertinenziale esclusiva.

Il fabbricato è

ubicato in via Trino 4, esternamente al centro abitato - anche se in zona ancora densamente abitata - del Comune di Rive, piccolo centro abitato della cd bassa vercellese di poco più di 400 abitanti a circa 15 Km dal capoluogo Vercelli e altrettanti da Casale M.to, posto tra i Comuni limitrofi di Stroppiana, Balzola, Asigliano e Pertengo in cui peraltro sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie - Scuole infanzia e primaria a Balzola (3,5 Km) e Stroppiana, primaria e secondaria ad Asigliano (5 km) -, privo anche del collegamento ferroviario, in quanto la linea Vercelli-Casale-Valenza a cui apparteneva la fermata alla stazione di Rive, è stata annullata dal 2013; dotazione di servizi limitatissima (farmacia, Ufficio postale e poco altro, banca a Stroppiana); a prevalente attività agricola per la coltivazione del riso,

costituito da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e libero a tre lati (il quarto è addossato alla manica costituita da altri fabbricati di proprietà aliena), accessibile direttamente dalla viabilità pubblica tramediante vasta area scoperta pertinenziale su cui sorgono due edifici accessori; di cui:

al piano terreno, ingresso e rampa scala di accesso al piano superiore, cucina, disimpegno e bagno di servizio (da cui si accede anche al ripostiglio sottoscala in cui è allocata la caldaietta a gas per riscaldamento/acs), al lato opposto ampio soggiorno e pranzo; al piano superiore disimpegno, una camera da letto con affaccio in corte al lato Sud tramediante balcone, bagno con vasca angolare; al lato opposto, una camera da letto con analogo affaccio in corte al lato Sud tramediante balcone; annessi in corte i predetti edifici accessori costituiti da un basso fabbricato - in parte abusivo - ad uso ripostigli in aderenza al confine Ovest (in origine probabilmente destinato ricovero per piccoli animali da cortile) e da un locale di sgombero e rimessaggio (in origine probabilmente una stalla) in fregio al confine Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che, in ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni:

- cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori
 - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto;
- entrambi i casi non emergono dalla documentazione in atti e pertanto si è ritenuto di considerare la vendita del bene NON soggetta a IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rive (VC) - via Trino 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio BARBAGALLO in Palermo risulta completa.

Conformemente ai punti 2), 7) e 9) del mandato, lo scrivente ha acquisito la visura contenente i dati catastali storici degli immobili pignorati, la scheda planimetrica catastale nonchè estratto dal GeoPortale Catastale Agenzia Entrate la porzione di mappa in cui l'immobile staggito è allocato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Quanto al regime patrimoniale, non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato/i a cura

del creditore procedente; conformemente ai punti F. e G. del mandato, lo scrivente ha acquisito l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui emerge che i debitori esecutati sono coniugati dal 10/10/2004 e hanno

scelto il regime di separazione legale dei beni, nonché l'avvenuta separazione fra i coniugi omologata con provvedimento del Tribunale di Vercelli in data 09/06/2021.

CONFINI

Il fabbricato pignorato confina - in corpo unico, riferito al Fg 3 Catasto terreni - a Nord con mapp. 628, a Est con la viabilità pubblica (via Trino), a Sud mapp. 355, a Ovest con mapp. 350.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	175,80 mq	1	175,80 mq	2,80 m	T/1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
locale di sgombero e rimessaggio	0,00 mq	20,60 mq	0,25	5,15 mq	2,77 m	T
basso fabbricato accessorio	0,00 mq	9,35 mq	0,2	1,87 mq	2,25 m	T
cortile	395,00 mq	395,00 mq	0,1	39,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				223,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,82 mq		

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

Parte (cfr. allegato grafico esplicativo) del basso fabbricato accessorio al confine Sud non è stata inclusa nella consistenza in quanto abusiva e non sanabile, quindi da demolire (cfr. punto "regolarità edilizia" della presente).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/1980 al 28/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 354, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Piano T-1
Dal 28/02/2007 al 22/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 354, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9

		Rendita € 276,10 Piano T-1
Dal 22/12/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 354, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 276,10 Piano T-1 Graffato 528
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 354, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 214,74 Piano T/1 Graffato 528
Dal 09/11/2015 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 354, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 206 mq Rendita € 214,74 Piano T/1 Graffato 528

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	354	3		A4	2	7	206 mq	214,74 €	T-1	528

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	354				ente urbano						
3	528				ente urbano					528	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 28/12/2010 ed allegata alla presente -, difformità come meglio rappresentate nell'Elaborato grafico Allegato esplicativo alla presente, ovvero

- la finestra verso Nord della camera da letto al piano 1 verso Est non esiste (cfr. documentazione fotografica).

Trattandosi di variazioni che non incidono sui dati identificativi catastali del bene pignorato, si ritiene che nell'interesse della Procedura

- l'aggiornamento DOCFA, costi necessari stimati ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,00 e diritti DOCFA € 50,00, così per complessivi € 990,00 possa essere posto a carico dell'aggiudicatario, al netto dei costi suddetti detratti dal valore di stima che segue.

Sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti (come sopra indicati) e gli identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento.

La porzione abusivamente realizzata del basso fabbricato ad uso ripostigli in aderenza al confine Ovest appare non sanabile e da demolire, quindi non è previsto l'aggiornamento mappa PREGEO per l'ampliamento.

PRECISAZIONI

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Dalla documentazione depositata a fascicolo non emergono patti a gravame sull'immobile pignorato, così come pure dalla copia autentica del rogito di acquisto notaio RONCAROLO in data 20/04/2007 esibita allo scrivente dalla debitrice eseguita.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato nel 2007 e completato nel 2010 di un fabbricato ex rurale di inizio secolo (1900), appare

- in normale stato d'uso per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni, ciò ad eccezione di alcuni fenomeni di umidità in risalita al piano terreno e condensa a soffitto nella camera da letto a Est
- in mediocre stato d'uso nelle sua strutture esterne (murature e intonaci privi di tinteggiatura e segnati da umidità in risalita al piano terreno e fenomeni di condensa muratura lato Nord); tetto e copertura in buono stato.

Viceversa, i fabbricati accessori in corte appaiono in genere degradati.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione a fascicolo non emergono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato.

Quanto alle servitù, NULLA appare dalla copia autentica del rogito di acquisto notaio RONCAROLO in data 20/04/2007 esibita allo scrivente dalla debitrice eseguita mentre

NON sono acclamate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche del fabbricato d'epoca (primo anni del 1900) con struttura verticale in muratura piena e finitura in intonaco (non tinteggiato), solai in laterocemento, manto di copertura in tegole di laterizio; nel 2007 e successivamente nel 2010 l'edificio è stato restaurato con inserimento di accessori ed impianti, serramenti in alluminio e vetrocamera con ante ad alette (serramento camera letto lato Est in legno e vetro semplice), pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, rivestimento in pietra della rampa scale, porte di passata in legno a battente pieno; impianto idrosanitario con accessori bagno (tra cui vasca ad angolo nel bagno principale) impianto di riscaldamento a elementi radianti con caldaietta singola a gas ubicata nel sottoscala (aerato); impianto elettrico sotto traccia. A vista gli impianti appaiono a norma, tuttavia non è stato possibile accertare se lo siano documentalmente in quanto Non presenti i relativi certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, l'immobile era occupato dalla comproprietaria eseguita **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/07/1980 al 23/04/1981	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	06/05/1982	3450	2893
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/04/1981 al 23/12/1993	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	07/10/1982	7460	6184
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/12/1993 al 25/01/2005	**** Omissis ****	rogito di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emilio CHERCHI	23/12/1993	75025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	07/01/1994	146	125
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/01/2005 al 20/04/2007	**** Omissis ****	dichiarazione di successione, verbale di pubblicazione testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/10/2005	9591	6444
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 12/02/2024	**** Omissis ****	rogito di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gian Paolo RONCAROLO	20/04/2007	114660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	27/04/2007	4754	3135
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

Conformemente a quanto disposto dal GE all'udienza delli 28/01/2025 e al seguito dell'avvenuto deposito delle note di trascrizione di accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa da, rispettivamente

**** Omissis **** trascritta R.G. 10235, R.P. 8179 del 05/12/2024

**** Omissis **** trascritta R.G. 10236, R.P. 8180 del 05/12/2024

**** Omissis **** trascritta R.G. 10237, R.P. 8181 del 05/12/2024

**** Omissis **** trascritta R.G. 10238, R.P. 8182 del 05/12/2024

**** Omissis **** trascritta R.G. 10240, R.P. 8184 del 05/12/2024,

risulta la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario

Iscritto a Vercelli il 27/04/2007

Reg. gen. 4755 - Reg. part. 1129

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Rogante: RONCAROLO

Data: 20/04/2007

N° repertorio: 114661

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Vercelli il 22/11/2013

Reg. gen. 8232 - Reg. part. 723

Quota: 1/2

Importo: € 81.646,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.823,23

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 12/02/2024

Reg. gen. 1264 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Come meglio rappresentato nell'Elaborato grafico esplicativo allegato alla presente, il fabbricato pignorato risulta allocato in area BR del PRG vigente, normato dall'art. 35 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come in precedenza rappresentato, il fabbricato pignorato deriva dalla civilizzazione di edificio rurale (cfr. allegata scheda catastale storica) la cui edificazione risale a prima del settembre 1967 e, successivamente all'acquisto in capo agli esecutati, oggetto di interventi edilizi di restauro con inserimento servizi ed impianti giusta DIA prot. 552 in data 08/05/2007 e completamento con diversa distribuzione interna giusta DIA prot. 1365 in data 29/09/2010,

interventi di cui NON risulta l'agibilità (in quanto richiesta in modo irrituale a margine della DIA prot. 1365 in data 29/09/2010).

Si allega copia dei titoli suddetti, stralcio degli elaborati grafici ad essi inclusi, richiesta agibilità.

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 ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nei titoli edilizi suddetti, come meglio rappresentato nell'allegato Elaborato grafico esplicativo, in dettaglio

- la finestra al lato Nord della camera da letto lato Est piano 1 NON è stata realizzata (cfr. foto 4)

- porte e finestre verso corte al piano 1 rappresentate come esistenti nella tavola "stato attuale" della DIA prot. 1365 in data 29/09/2010 NON corrispondono alle porte e finestre indicate come esistenti nella scheda planimetrica catastale storica

- il balcone verso corte rappresentato come esistente per quasi tutta l'estensione della facciata nella tavola "stato attuale" della DIA prot. 1365 in data 29/09/2010 NON corrisponde al balcone rappresentato ben meno esteso nella scheda planimetrica catastale storica;

TUTTAVIA poichè

tali difformità RIENTRANO nell'ambito delle TOLLERANZE ESECUTIVE ex art. 34 bis c. 2 DPR 380/2001 TUE Edilizia, così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa, ovvero "irregolarità esecutive..... difforme ubicazione aperture.....mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali", purchè riferibili ante 24/5/2024 (il caso de quo)

SI CONFERMA lo stato legittimo, ex Art. 9 bis c. 1-bis DPR 380/2001 predetto dell'unità immobiliare pignorata.

Viceversa,

la porzione abusivamente realizzata del basso fabbricato ad uso ripostigli in aderenza al confine Ovest appare non sanabile,

sia in quanto dalla Tabella sintetica calcoli urbanistici (ex art. 6 NTA) rappresentata nell'Elaborato grafico esplicativo emerge come il volume esistente del fabbricato residenziale supera il volume disponibile e quindi non è consentito l'ampliamento volumetrico necessario a sanare la porzione predetta

sia in quanto all'art. 6 delle NTA (stralcio allegato) appare come i bassi fabbricati possono essere costruiti a confine PREVIO assenso della proprietà confinante, contesto al cui alea non è verificabile compiutamente dallo scrivente:

ne consegue che la porzione predetta dovrà necessariamente essere DEMOLITA, con oneri economici stimati in larga massima

pari a € 2.500,00 IVA compresa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stante la tipologia edilizia precedentemente descritta, NON sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rive (VC) - via Trino 4
Porzione immobiliare in manica, di origine rurale, costituita da fabbricato unifamiliare autonomamente utilizzabile ed annessa area scoperta pertinenziale esclusiva. Il fabbricato è ubicato in via Trino 4, esternamente al centro abitato - anche se in zona ancora densamente abitata - del Comune di Rive, piccolo centro abitato della cd bassa vercellese di poco più di 400 abitanti a circa 15 Km dal capoluogo Vercelli e altrettanti da Casale M.to, posto tra i Comuni limitrofi di Stroppiana, Balzola, Asigliano e Pertengo in cui peraltro sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie - Scuole infanzia e primaria a Balzola (3,5 Km) e Stroppiana, primaria e secondaria ad Asigliano (5 km) -, privo anche del collegamento ferroviario, in quanto la linea Vercelli-Casale-Valenza a cui apparteneva la fermata alla stazione di Rive, è stata annullata dal 2013; dotazione di servizi limitatissima (farmacia, Ufficio postale e poco altro, banca a Stroppiana); a prevalente attività agricola per la coltivazione del riso, costituito da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e libero a tre lati (il quarto è addossato alla manica costituita da altri fabbricati di proprietà aliena), accessibile direttamente dalla viabilità pubblica tramediante vasta area scoperta pertinenziale su cui sorgono due edifici accessori; di cui: al piano terreno, ingresso e rampa scala di accesso al piano superiore, cucina, disimpegno e bagno di servizio (da cui si accede anche al ripostiglio sottoscala in cui è allocata la caldaietta a gas per riscaldamento/acs), al lato opposto ampio soggiorno e pranzo; al piano superiore disimpegno, una camera da letto con affaccio in corte al lato Sud tramediante balcone, bagno con vasca angolare; al lato opposto, una camera da letto con analogo affaccio in corte al lato Sud tramediante balcone; annessi in corte i predetti edifici accessori costituiti da un basso fabbricato - in parte abusivo - ad uso ripostigli in aderenza al confine Ovest (in origine probabilmente destinato ricovero per piccoli animali da cortile) e da un locale di sgombero e rimessaggio (in origine probabilmente una stalla) in fregio al confine Sud.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 354, Qualità ente urbano - Fg. 3, Part. 528, Qualità ente urbano, Graffato 528 al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 354, Sub. 3, Categoria A4, Graffato 528

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

Valore di stima del bene: € 73.860,60

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI; in tal senso, nell'analisi delle fonti si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi

offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili, senza vincolo di zona stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in via Madonnina 45, unifamiliare in manica a 2 piani + mansarda e box/ giardino , mq 210, buono stato, 2 bagni, 2024 € 85.000,00

- in via Rattazzi 5, unifamiliare libera 4 lati, 2 piani + box/ giardino, mq 173, ottimo stato, 1 bagno, 2024, € 220.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (parzialmente analogo, con fattore di degrado 15% per l'immobile meglio ristrutturato).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi è stato sostanzialmente stabile, ma con una diminuzione nei volumi di vendita (fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA). Al seguito, per verificare i fattori tali da incoraggiare un trasferimento in Rive, si è valutato l'incremento/decremento demografico sul territorio comunale da cui emerge che, ad un incremento che raggiunto il massimo di oltre 485 abitanti nel 2013, è seguito un periodo di generale decremento fino al 2018 (ultimo dato disponibile) a poco più di 440 abitanti.

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva - - sono tali da contribuire ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati, valutabile intorno al 30% rispetto agli asking price considerati.

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 330,00/mq per l'unità abitabile, pressochè in linea con il prezzo medio tabellare riscontrato per "Unità residenziali abitabili in buono stato"(fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli min 310, max 600)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rive (VC) - via Trino 4	223,82 mq	330,00 €/mq	€ 73.860,60	100,00%	€ 73.860,60
				Valore di stima:	€ 73.860,60

Valore di stima: € 73.860,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizioni)	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	990,00	€

Valore finale di stima: € 70.370,60

Si segnala che, pur in vigore del DL 69/2024 cd Salva Casa le cui norme modificano e integrano i disposti del DPR 380/2001 (TUE Edilizia), non se ne è prevista l'applicabilità alle violazioni edilizie indicate nella presente, ciò in quanto i termini della conversione in Legge del Decreto, entrato in vigore dal 30 maggio 2024, sono ben oltre il termine concesso per il deposito della presente e non è certa la conversione in toto o con modifiche - allo stato non prevedibili-; quindi, prudentemente, la sanatoria - o meno - delle violazioni predette è stata valutata sulla scorta della norme previgenti.

A conversione avvenuta, potrà esserne valutata una eventuale più favorevole trattazione economica degli abusi predetti.

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.

Crescentino, li 28/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ajmino Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastali in atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico esplicativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - copia titoli edilizi e scheda planimetrica catastale storica
- ✓ N° 2 Altri allegati - visure ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto atto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - modulo controllo documentazione ex art. 173 bis per l'esperto