

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorenzetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	7
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	10
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	12

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	13
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	13
Patti	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	14
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	15
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	15
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	16
Stato di occupazione	16



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	16
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	17
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	19
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	21
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	21
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	24
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2024 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.448,40	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.1731

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.1731

Bene N° 3 - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.1731



All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto Ing. Lorenzetti Michele, con studio in Via Michele Cerrone, 16 - 13100 - Vercelli (VC), email michelelorenzetti24@gmail.com;michelelorenzetti@fastwebnet.it, PEC michele.lorenzetti2@ingpec.it, Tel. 3483537098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO -VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Abitazione disposta su due piani, con zona giorno al piano terra composta da cucina, soggiorno e servizio igienico esterno, e zona notte al piano primo, completa di camere da letto, disimpegno bagno e balcone. I due piani sono collegati sia da una scala esterna che da una scala interna. Fa parte dell'unità immobiliare anche l'ambiente ad uso sterno sito al piano primo, accessibile dal balcone, ed il ripostiglio sito in corrispondenza del lato sud est della proprietà.

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.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Locale ad uso laboratorio artigianale sito al piano terra lato sud ovest. Fanno parte della unità immobiliare anche la tettoia antistante il fabbricato residenziale e la tettoia sita in corrispondenza del lato 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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Locale ad uso autorimessa sito in corrispondenza del lato nord della proprietà con portone a due battenti in acciaio, sottotetto e copertura in lastre di cemento amianto.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO -VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia in data 15.03.2024.
Tale certificazione risale sino al classamento catastale dell'immobile avvenuto in data 29.07.1987.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia in data 15.03.2024.
Tale certificazione risale sino al classamento catastale dell'immobile avvenuto in data 29.07.1987.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia in data 15.03.2024.
Tale certificazione risale sino al classamento catastale dell'immobile avvenuto in data 29.07.1987.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO -VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

La proprietà ha i seguenti confini.

lato nord ed est: altre proprietà residenziali

lato sud: via Guglielmo Marconi

lato ovest: piazzetta della chiesa di Sant'Eusebio.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

La proprietà ha i seguenti confini.

lato nord ed est: altre proprietà residenziali

lato sud: via Guglielmo Marconi

lato ovest: piazzetta della chiesa di Sant'Eusebio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

La proprietà ha i seguenti confini.

lato nord ed est: altre proprietà residenziali

lato sud: via Guglielmo Marconi

lato ovest: piazzetta della chiesa di Sant'Eusebio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione	77,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,80 m	primo
Locale di deposito	34,00 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	3,50 m	primo
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				169,40 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	169,40 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	52,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	3,00 m	terra
Tettoia	84,00 mq	84,00 mq	0,40	33,60 mq	5,00 m	terra
Tettoia	60,00 mq	60,00 mq	0,4	24,00 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				126,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,25 m	terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO -VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 07/05/2002 al 13/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 3 Categoria A4 Cl.classe 3, Cons. vani 7,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 202,19 Piano T-1
Dal 13/11/2008 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 3 Categoria A4 Cl.classe 3, Cons. vani 7,5 Superficie catastale 173 mq Rendita € 202,19 Piano T-1

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 13/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 Superficie catastale 80 mq Rendita € 84,65 Piano T
Dal 13/11/2008 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 4 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 Superficie catastale 80 mq Rendita € 84,65 Piano T

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/05/2002 al 13/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 5 Categoria C6 Cl.U, Cons. 26 Superficie catastale 31 mq Rendita € 45,65 Piano T
Dal 13/11/2008 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 21, Sub. 5 Categoria C6 Cl.U, Cons. 26 Superficie catastale 31 mq Rendita € 45,65 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	21	3		A4	classe 3	vani 7,5	173 mq	202,19 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate è difforme rispetto alla situazione in essere riscontrata durante sopralluogo presso l'immobile.

Si riscontrano difformità relativamente all'ubicazione dei serramenti esterni ed interni e non è rappresentata la scala interna.

Non essendo state riscontrate variazioni volumetriche, è però possibile la regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria e la regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della scheda DOCFA.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	21	4		C3	1	149	80 mq	84,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate è conforme rispetto alla situazione in essere riscontrata durante sopralluogo presso l'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	21	5		C6	U	26	31 mq	45,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate è conforme rispetto alla situazione in essere riscontrata durante sopralluogo presso l'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO -VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Nessuna

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Nessuna

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Nessuno

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Nessuno

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'immobile appare in stato di manutenzione carente, con presenza di danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua nel locale cucina, probabilmente provenienti dall'impianto del bagno soprastante

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'immobile appare in stato di manutenzione carente con presenza di macchie di olio e fumo. Il locale in passato ospitava la centrale termica a servizio dell'abitazione. La tettoia antistante alla abitazione ha copertura in lastre in cemento amianto mentre la tettoia lato sud ha copertura in parte in tegole marsigliesi ed in parte in lastre di lamiera ondulata in pessimo stato di conservazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'immobile appare in stato di manutenzione carente. La copertura è del tipo in lastre di cemento amianto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Il compendio immobiliare è composto da tre unità identificate a catasto al foglio 20 particella 21 subalterni 3, 4 e 5: un'abitazione, un laboratorio artigianale completo di tettoie ed un'autorimessa. L'accesso carraio e l'area cortilizia sulla quale si affacciano tali tre unità immobiliari sono beni comuni alle stesse ma non vi sono beni

comuni con altre proprietà.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Il compendio immobiliare è composto da tre unità identificate a catasto al foglio 20 particella 21 subalterni 3, 4 e 5: un'abitazione, un laboratorio artigianale completo di tettoie ed un'autorimessa. L'accesso carraio e l'area cortilizia sulla quale si affacciano tali tre unità immobiliari sono beni comuni alle stesse ma non vi sono beni comuni con altre proprietà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Il compendio immobiliare è composto da tre unità identificate a catasto al foglio 20 particella 21 subalterni 3, 4 e 5: un'abitazione, un laboratorio artigianale completo di tettoie ed un'autorimessa. L'accesso carraio e l'area cortilizia sulla quale si affacciano tali tre unità immobiliari sono beni comuni alle stesse ma non vi sono beni comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO -VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Non vi sono servitù a favore di altre proprietà.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Non vi sono servitù a favore di altre proprietà.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Non vi sono servitù a favore di altre proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO -VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'edificio è costruito in muratura portante con solai del tipo a putrelle e voltino. La copertura è in tegole di cotto del tipo "coppo canale" con orditura alla piemontese. L'altezza interna è di 270 cm al piano terra e di 280 cm al piano primo. La pavimentazione della cucina è in piastrelle ceramiche; negli altri ambienti è del tipo in piastrelle in graniglia. La scala interna è rivestita con piastrelle ceramiche ed è priva di parapetto.

L'impianto di riscaldamento è stato completamente rimosso.

L'impianto elettrico è caratterizzato da frutti con placche in acciaio, contatore in soggiorno e quadro elettrico in corrispondenza della scala interna. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti per

manca di utenze attive.

I serramenti sono in legno con vetro singolo e persiane lignee.

Si è riscontrata la presenza di danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua nel locale cucina probabilmente provenienti dal bagno soprastante.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'edificio è costruito in muratura portante con solai del tipo a putrelle e voltino. L'altezza interna del locale laboratorio è di 300 cm. La pavimentazione è del tipo in battuto di cemento.

La tettoia antistante al fabbricato ha copertura in lastre di cemento amianto.

La tettoia sita in corrispondenza del lato sud a destra del portone carraio ha la falda verso la strada in tegole marsigliesi e la copertura verso il cortile in lastre di lamiera ondulata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'edificio è costruito in muratura portante in blocchi di cemento, solaio sottotetto in calcestruzzo e copertura in lastre di cemento amianto.

L'altezza interna del locale laboratorio è di 225 cm. La pavimentazione è del tipo in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2002 al 13/11/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli	07/05/2002	3630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	09/05/2002	4572	3322
		Registrazione			
Dal 13/11/2008 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Torelli di Vercelli	13/11/2008	11182	3967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli (VC)	11/12/2008	10885	7787
		Registrazione			

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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2002 al 13/11/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli	07/05/2002	3630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	09/05/2002	4572	3322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2008 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Torelli di Vercelli	13/11/2008	11182	3967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli (VC)	11/12/2008	10885	7787
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/05/2002 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

13/11/2008		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli	07/05/2002	3630	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	09/05/2002	4572	3322
		Registrazione			
Dal 13/11/2008 al 12/08/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Torelli di Vercelli	13/11/2008	11182	3967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli (VC)	11/12/2008	10885	7787
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Vercelli il 11/12/2008
Reg. gen. 10886 - Reg. part. 1776
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Torelli di Vercelli
Data: 13/11/2008
N° repertorio: 11183
N° raccolta: 3968

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 28/02/2024
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1405
Quota: 1/1

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Vercelli il 11/12/2008
Reg. gen. 10886 - Reg. part. 1776
Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Torelli di Vercelli
Data: 13/11/2008
N° repertorio: 11183
N° raccolta: 3968

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 28/02/2024
Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1405
Quota: 1/1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Vercelli il 11/12/2008

Reg. gen. 10886 - Reg. part. 1776

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

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

Capitale: € 65.000,00

Rogante: Notaio Torelli di Vercelli

Data: 13/11/2008

N° repertorio: 11183

N° raccolta: 3968

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 28/02/2024

Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1405

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Crova sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

Licenza di costruzione n.7/3 del 08.01.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo servizio igienico interno al piano primo.

Licenza di costruzione n.9/1 del 16.06.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo magazzino autorimessa nell'interno del cortile.

DIA n. 17/2002 del 10.07.2002 relativa a lavori di realizzazione di una scala interna e trasformazione del locale laboratorio in locale di sgombero.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta però difforme rispetto a quanto rappresentato dagli elaborati grafici dei titoli autorizzativi precitati in particolare per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale.

Si riscontrano alcune difformità relativamente all'ubicazione dei serramenti esterni ed interni. La scala interna non è rappresentata correttamente negli elaborati progettuali comunali e non è indicata nella scheda catastale.

Non essendo state riscontrate variazioni volumetriche né variazioni di destinazione d'uso, è possibile la regolarizzazione urbanistica con CILA in sanatoria e la regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della scheda DOCFA.

I costi presunti per la regolarizzazione sono

Attività professionali per la redazione della pratica comunale:

2.000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale)

Sanzione da corrispondere al Comune per CILA in sanatoria:

1.000,00 euro

Pratiche catastale DOCFA per la regolarizzazione catastale:

2.000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale e oneri catastali)

TOTALE COSTO PRESUNTO: 5.000,00 euro

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.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Crova sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

Licenza di costruzione n.7/3 del 08.01.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo servizio igienico interno al piano primo.

Licenza di costruzione n.9/1 del 16.06.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo magazzino autorimessa nell'interno del cortile.

DIA n. 17/2002 del 10.07.2002 relativa a lavori di realizzazione di una scala interna e trasformazione del locale laboratorio in locale di sgombero.

La costruzione dell'unità immobiliare in oggetto risale a prima del 01.09.1967 ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

La costruzione non 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.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Crova sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

Licenza di costruzione n.7/3 del 08.01.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo servizio igienico interno al piano primo.

Licenza di costruzione n.9/1 del 16.06.1972 relativa a lavori di realizzazione di un nuovo magazzino autorimessa nell'interno del cortile.

DIA n. 17/2002 del 10.07.2002 relativa a lavori di realizzazione di una scala interna e trasformazione del locale laboratorio in locale di sgombero.

La costruzione dell'unità immobiliare in oggetto è stata autorizzata con la precitata Licenza di costruzione n.9/1 del 16.06.1972.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, gli elaborati grafici progettuali e la scheda catastale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO- VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

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 Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17
Abitazione disposta su due piani, con zona giorno al piano terra composta da cucina, soggiorno e servizio igienico esterno, e zona notte al piano primo, completa di camere da letto, disimpegno bagno e balcone. I due piani sono collegati sia da una scala esterna che da una scala interna. Fa parte dell'unità immobiliare anche l'ambiente ad uso sterno sito al piano primo, accessibile dal balcone, ed il ripostiglio sito in corrispondenza del lato sud est della proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.235,40
Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.
La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI CENTRALE" del Comune di Crova (VC), per abitazioni civili di tipo economico in stato di conservazione "normale", indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 460,00 €/mq ad un massimo di 680,00 €/mq.
Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati, decurtato del 15% in considerazione dei necessari lavori di ripristino.
Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 391,00 € /mq,
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17
Locale ad uso laboratorio artigianale sito al piano terra lato sud ovest. Fanno parte della unità immobiliare anche la tettoia antistante il fabbricato residenziale e la tettoia sita in corrispondenza del lato sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 4, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.889,00
Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI CENTRALE" del Comune di Crova (VC), per laboratori in stato di conservazione "normale", indica valori unitari di mercato al metroquadro di superficie lorda che vanno da un minimo di 195,00 €/mq ad un massimo di 390,00 €/mq.

Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati, decurtato del 15% in considerazione dei necessari lavori di ripristino.

Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 165,00 €/mq,

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17
Locale ad uso autorimessa sito in corrispondenza del lato nord della proprietà con portone a due battenti in acciaio, soppalco sottotetto e copertura in lastre di cemento amianto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.324,00

Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI CENTRALE" del Comune di Crova (VC), per magazzini in stato di conservazione "normale", indica valori unitari di mercato al metroquadro di superficie lorda che vanno da un minimo di 240,00 €/mq ad un massimo di 350,00 €/mq.

Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati, decurtato del 15% in considerazione dei necessari lavori di ripristino.

Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 204,00 €/mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17	169,40 mq	391,00 €/mq	€ 66.235,40	100,00%	€ 66.235,40
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17	126,60 mq	165,00 €/mq	€ 20.889,00	100,00%	€ 20.889,00
Bene N° 3 - Garage Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17	31,00 mq	204,00 €/mq	€ 6.324,00	100,00%	€ 6.324,00
Valore di stima:					€ 93.448,40

Valore di stima: € 93.448,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 88.448,40

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 12/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lorenzetti Michele

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino -via Guglielmo Marconi n.17
Abitazione disposta su due piani, con zona giorno al piano terra composta da cucina, soggiorno e servizio igienico esterno, e zona notte al piano primo, completa di camere da letto, disimpegno bagno e balcone. I due piani sono collegati sia da una scala esterna che da una scala interna. Fa parte dell'unità immobiliare anche l'ambiente ad uso sternito sito al piano primo, accessibile dal balcone, ed il ripostiglio sito in corrispondenza del lato sud est della proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015.
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17
Locale ad uso laboratorio artigianale sito al piano terra lato sud ovest. Fanno parte della unità immobiliare anche la tettoia antistante il fabbricato residenziale e la tettoia sita in corrispondenza del lato sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 4, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17
Locale ad uso autorimessa sito in corrispondenza del lato nord della proprietà con portone a due battenti in acciaio, soppalco sottotetto e copertura in lastre di cemento amianto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio è sito su area ad uso residenziale rientra nell'ambito dei nuclei di antica formazione. Gli interventi ammessi sono precisati all'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC variante maggio 2015.

Prezzo base d'asta: € 88.448,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.448,40

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	169,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in stato di manutenzione carente, con presenza di danni dovuti ad infiltrazioni d'acqua nel locale cucina, probabilmente provenienti dall'impianto del bagno soprastante		
Descrizione:	Abitazione disposta su due piani, con zona giorno al piano terra composta da cucina, soggiorno e servizio igienico esterno, e zona notte al piano primo, completa di camere da letto, disimpegno bagno e balcone. I due piani sono collegati sia da una scala esterna che da una scala interna. Fa parte dell'unità immobiliare anche l'ambiente ad uso sterno sito al piano primo, accessibile dal balcone, ed il ripostiglio sito in corrispondenza del lato sud est della proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Crova (VC) - Frazione Viancino - via Guglielmo Marconi n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 4, Categoria C3	Superficie	126,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in stato di manutenzione carente con presenza di macchie di olio e fumo. Il locale in passato ospitava la centrale termica a servizio dell'abitazione. La tettoia antistante alla abitazione ha copertura in lastre in cemento amianto mentre la tettoia lato sud ha copertura in parte in tegole marsigliesi ed in parte in lastre di lamiera ondulata in pessimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso laboratorio artigianale sito al piano terra lato sud ovest. Fanno parte della unità immobiliare anche la tettoia antistante il fabbricato residenziale e la tettoia sita in corrispondenza del lato sud.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Crova (VC) - Frazione Viancino- via Guglielmo Marconi n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 21, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in stato di manutenzione carente. La copertura è del tipo in lastre di cemento amianto		
Descrizione:	Locale ad uso autorimessa sito in corrispondenza del lato nord della proprietà con portone a due battenti in acciaio, soppalco sottotetto e copertura in lastre di cemento amianto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 28/02/2024

Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1405

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 28/02/2024

Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1405

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CROVA (VC) - FRAZIONE VIANCINO - VIA GUGLIELMO MARCONI N.17

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 28/02/2024

Reg. gen. 1785 - Reg. part. 1405

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****