

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppo Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 52/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.472,88	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



All'udienza del 20/05/2024, il sottoscritto Arch. Coppo Silvia, con studio in Via Luigi Pirandello 18 - 13100 - Vercelli (VC), email silvia.coppo@controstudio.com, PEC silvia.coppo2@archiworldpec.it, Tel. 3474117187, Fax 0161 210 024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - via Montello 6

Trattasi di fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale ad uso esclusivo. All'interno dell'area cortilizia, dotata di una porzione di giardino, è presente una tettoia chiusa ad uso magazzino.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene lungo via Montello, che si configura come una traversa laterale situata nel punto in cui viale della Vittoria diventa via Giovane Italia, e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale denominato Via Montello, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà, tra cui una porzione del mappale 9 del foglio 16 su cui insistono i beni in oggetto.

Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo paese dotato di servizi essenziali per la comunità e situato a circa 8 km dal capoluogo provinciale.

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.

A seguito di accordi verbali con il Custode, Avv. Loredana Fumagalli, è stato eseguito un primo accesso in data 06/06/2024 al fine di prendere visione dei beni entro i termini stabiliti dall'incarico. Successivamente, in data 17/06/2024, la sottoscritta CTU ha effettuato un secondo accesso ai beni pignorati, durante il quale è stato possibile eseguire una verifica dimensionale degli immobili ed un rilievo fotografico.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - via Montello 6



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

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

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

L'estratto di mappa catastale allegato alla Certificazione Notarile è quello attuale, rilasciato in data 26/03/2024.

Non risulta allegato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato, pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiederlo al Comune di residenza, allegandolo all'Elaborato Peritale.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nato a Vercelli il 17/10/1972

Codice fiscale: **** Omissis ****

via Montello 6 - Asigliano Vercellese (VC)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni (secondo quanto dichiarato dall'esecutato nell'Atto di Compravendita).

E' stato richiesto al Comune di Asigliano il Certificato di Stato Civile del Sig. **** Omissis ****. L'Ufficio ha rilasciato il Certificato di Stato Civile (allegato alla Perizia) dal quale risulta che l'esecutato è coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** dal 21/05/2000.

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rive e allegato alla Perizia risulta la separazione consensuale tra i coniugi dalla data del 10/07/2014.

I beni oggetto di pignoramento (foglio 16 mappale 9) sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra, con annesso cortile pertinenziale ad uso esclusivo destinato in parte a giardino, e da una tettoia chiusa ad uso magazzino.



L'accesso ai beni così descritti avviene lungo via Montello, che si configura come una traversa laterale situata nel punto in cui viale della Vittoria diventa via Giovane Italia, e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale denominato via Montello, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, è composto dai mappali attigui di diverse proprietà, tra cui una porzione del mappale 9 del foglio 16 su cui insistono i beni in oggetto: sebbene la via sia stata individuata dal Comune come via pubblica e sia dotata di tutti i servizi comunali, le aree non sono mai state frazionate. Per questo motivo sull'estratto di mappa catastale non viene indicata via Montello, come invece risulta correttamente sulla base cartografica del P.R.G.I.

In corrispondenza dell'ingresso all'area cortilizia è presente una porzione di recinzione con cancello pedonale e cancello carraio, mentre la porzione esterna a tale delimitazione, a ridosso del fabbricato, viene utilizzata come posto auto. Come meglio specificato nell'apposita sezione dell'Elaborato Peritale l'area esterna al fabbricato in corrispondenza del mappale 417 è gravata da servitù di transito a favore del predetto mappale, ma la posizione della recinzione divisoria non risulta in mappa.

Il mappale 9 presenta i seguenti confini:

- a nord i mappali 354-171: si segnala che tali mappali, così come il lato nord del mappale 9, comprendono una porzione del corso d'acqua comunale che procede parallelamente al sedime stradale
- a est il mappale 10
- a sud i mappali 18-227-21-405
- a ovest i mappali 417-7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (cucina)	36,70 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,90 m	terra
Abitazione (salotto)	13,00 mq	19,60 mq	1	19,60 mq	2,90 m	terra
Abitazione (disimpegno con sottoscala)	7,00 mq	13,70 mq	1	13,70 mq	2,90 m	terra
Abitazione (disimpegno/anti bagno)	10,20 mq	15,70 mq	1	15,70 mq	2,40 m	terra
Abitazione (bagno)	9,50 mq	16,30 mq	1	16,30 mq	2,40 m	terra
Abitazione (passaggio scala)	1,20 mq	2,20 mq	1	2,20 mq	2,86 m	terra
Abitazione (camera)	25,00 mq	30,40 mq	1	30,40 mq	2,86 m	terra
Abitazione (camera 1)	22,20 mq	33,80 mq	1	33,80 mq	2,80 m	primo
Abitazione (camera 2)	15,80 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	2,70 m	primo
Abitazione (disimpegno)	5,70 mq	7,40 mq	1	7,40 mq	2,70 m	primo
Abitazione (bagno)	8,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,50 m	primo
Abitazione (ripostiglio)	13,30 mq	19,60 mq	1	19,60 mq	2,50 m	primo
Soffitta	44,20 mq	54,30 mq	0,33	17,92 mq	2,95 m	primo
Magazzino (tettoia chiusa)	82,00 mq	92,00 mq	0,20	18,40 mq	4,60 m	terra
Cortile (comprensivo del portico di circa mq 27,00)	310,00 mq	310,00 mq	0,18	55,80 mq	0,00 m	terra
Giardino	140,00 mq	140,00 mq	0,18	25,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				360,82 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	360,82 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le destinazioni dei locali inserite nella tabella di riferimento per il calcolo della consistenza dell'immobile corrispondono alle reali destinazioni abitative riscontrate in sede di sopralluogo, che non sono pienamente rispondenti a quanto riportato nelle schede catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 108,46 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 213 Categoria C2 Cl.1, Cons. 28 mq Rendita € 34,71 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 11/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9 Categoria A6
Dal 11/05/2006 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 28 mq Rendita € 34,71 Piano T-1
Dal 11/06/2006 al 17/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 1 Categoria A6 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 108,46 Piano T-1
Dal 17/10/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 6 Categoria C7 Cl.2, Cons. 126 mq Superficie catastale 141 mq Rendita € 47,50 Piano T-1
Dal 17/10/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 247 mq Rendita € 302,90

		Piano T-1
Dal 17/10/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 4 Categoria EU Cl.BCNC Piano T
Dal 19/12/2007 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 6 Categoria C7 Cl.2, Cons. 126 mq Superficie catastale 141 mq Rendita € 47,50 Piano T-1
Dal 19/12/2007 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 4 Categoria EU Cl.BCNC Piano T
Dal 19/12/2007 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 9, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 247 mq Rendita € 302,90 Piano T-1

L'esame delle visure catastali storiche relative agli immobili evidenzia alcune carenze di dati ed è stato necessario un approfondimento per ricostruire la cronistoria catastale corretta, come riportato nella tabella. Le difformità e le carenze relative alla documentazione catastale a disposizione fanno emergere la necessità di una verifica della situazione catastale generale dei beni oggetto di pignoramento al fine di una regolarizzazione degli stessi, come meglio illustrato nell'apposita sezione della presente Perizia.

Dall'analisi della documentazione catastale si è rilevato che la conformazione attuale deriva dai seguenti aggiornamenti:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 11/05/2006 Pratica n. VC0041117 in atti dal 11/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.35132.2/2006). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 16 Particella 9 Subalterno 3; Subalterno 1.
- VARIAZIONE del 17/10/2007 Pratica n.VC0172229 in atti dal 17/10/2007 DEMOLIZIONE PARZIALE ED AMPLIAMENTO (n.21556.1/2007). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 16 Particella 9 Subalterno 1; Subalterno 3; Subalterno 4; Subalterno 5; Subalterno 6.
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/10/2007, prot. n.VC0172229

Si segnala che in alcuni documenti catastali viene riportato il numero civico 7 di via Montello, anziché il civico n.6, rilevato in sede di sopralluogo e indicato nel Fascicolo di Causa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	9	4		EU	BCNC				T	
	16	9	5		A4	2	8,5 vani	247 mq	302,9 €	T-1	
	16	9	6		C7	2	126 mq	141 mq	47,5 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Mediante le verifiche effettuate in sede di sopralluogo presso i beni pignorati con rilievo planimetrico degli ambienti, è stata riscontrata la non completa corrispondenza della distribuzione interna e relativa destinazione dei locali rispetto a quanto riportato sulle planimetrie catastali depositate in data 17/10/2007.

In particolare è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

- foglio 16 mappale 9 sub.5 (categoria A/4):

- piano terra: l'accesso agli ambienti interni dal cortile avviene attraverso la porta d'ingresso che si affaccia sulla cucina/pranzo, denominata "ripostiglio" sulla planimetria catastale: su quest'ultima inoltre è stata raffigurata una finestra che nella realtà non è presente;

- piano terra: il locale denominato "cucina" sulla planimetria catastale, nella realtà è un vano di disimpegno che consente l'accesso al bagno;

- piano terra: l'apertura indicata come porta in corrispondenza del corpo scala che consente l'accesso al primo piano in realtà è una finestra;

- piano primo: in corrispondenza della camera 2, la tramezza divisoria che delimita il disimpegno/corridoio risulta in una posizione differente da quanto riportato sulla planimetria catastale, inoltre al fondo del disimpegno è presente un'apertura che consente l'accesso diretto al locale adiacente (denominato "tettoia" e individuato al foglio 16 mappale 9 sub.6) che nella realtà si configura come una camera mansardata;

- piano primo: all'interno del locale denominato "ripostiglio" è stata posizionata una nuova tramezza con realizzazione di un bagno.

- foglio 16 mappale 9 sub.6 (categoria C/7):

- piano primo: il locale individuato sulla planimetria catastale come "tettoia" risulta nello stato di fatto come un locale chiuso con grandi finestre e annesso ai locali abitativi mediante il disimpegno adiacente la camera 2, con destinazione abitativa (camera mansardata suddetta).

In merito alla conformazione dell'area cortilizia e del fabbricato ad uso magazzino individuato al sub.6 (piano terra) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici catastali esistenti.

Si segnala tuttavia la presenza di un porticato con pilastri in legno e copertura in lastre di lamiera posizionato lungo il fronte sud del fabbricato abitativo su cortile: tale manufatto non risulta inserito sulle planimetrie catastali, ma comunque preesistente la data di acquisto degli immobili come riferito dal Sig. **** Omissis ****.

Secondo quanto riferito dal Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, le uniche modifiche apportate personalmente a seguito di acquisto degli immobili riguardano:

- lo spostamento della tramezza del primo piano tra il disimpegno e la camera 2;

- il posizionamento di una tramezza al fine di realizzare un nuovo bagno al primo piano all'interno del locale denominato "ripostiglio": l'esecutato ha comunicato che al momento dell'acquisto dell'immobile era già

presente un vecchio servizio igienico la cui esecuzione non era stata terminata.
Ha riferito di non aver effettuato altre modifiche sugli immobili.

Avendo riscontrato la non rispondenza di quanto rilevato rispetto alla documentazione catastale depositata, risalente all'epoca dell'Atto di acquisto, ai fini del successivo trasferimento degli immobili, si evidenzia la necessità di regolarizzare l'intera proprietà a livello urbanistico/edilizio e catastale, informando l'acquirente delle irregolarità rilevate in modo da poterle legittimare con un provvedimento a sanatoria di quanto realizzato in assenza di autorizzazione.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I beni oggetto di stima risultano abitati e utilizzati esclusivamente dal Sig. **** Omissis ****.

L'immobile destinato ad abitazione si trova in discrete condizioni di conservazione, sebbene sia evidente che alcuni ambienti abitualmente utilizzati dalla proprietà presentano un livello di manutenzione maggiore.

Sul soffitto del bagno a piano terra sono visibili segni di infiltrazioni d'acqua, così come in diversi punti delle murature del primo piano in corrispondenza della copertura in legno a vista.

Alcune porzioni delle murature a piano terra presentano segni molto evidenti di umidità di risalita, così come le murature perimetrali, in particolare quelle su strada rivolte a nord.

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

Lo stato conservativo generale dell'area esterna (porticato, pavimentazione del cortile, tettoia chiusa) è discreto, tuttavia va segnalato che la copertura del fabbricato esterno, costituita da lastre in fibrocemento fatiscenti la cui presenza contribuisce ad un deprezzamento generale dell'immobile, è stata danneggiata da una grandinata nel 2018 e l'esecutato ha provveduto personalmente a mettere in sicurezza la copertura, nella porzione interna del manufatto, per evitare infiltrazioni d'acqua al suo interno.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Lo stato di fatto dell'immobile non è rispondente alla mappa catastale, in quanto parte del mappale 9 di proprietà del Sig. **** Omissis **** è stata acquisita dal Comune per essere accorpata al sedime stradale di via Montello; inoltre la porzione del mappale suddetto adiacente l'ingresso all'area cortilizia è gravata da servitù di transito, di superficie pari a circa mq 85, a favore della proprietà di cui al mappale 417, come risultante anche dall'Atto di Transazione Notaio Ciro Raimondo del 25/03/1965 rep.53661 racc.16162 di cui si allega

planimetria dimostrativa.

Si segnala infine che, per quanto detto, sarebbe opportuno aggiornare la mappa catastale con adeguato frazionamento del mappale a Catasto Terreni: la fruibilità della superficie dell'ente urbano di cui al mappale 9 del foglio 16, per effetto della presenza del sedime stradale, non è di mq 1.050 bensì risulta ridotta a circa mq 790.

Da informazioni assunte presso il Comune di Asigliano è emerso che via Montello è stata definita come via pubblica mediante una Delibera risalente agli anni '80, così come altre strade laterali similari.

Tuttavia tali modifiche non sono state riportate sulle mappe catastali mediante opportuni frazionamenti, mentre la base cartografica del P.R.G.I. risulta rispondente alla realtà e consente di rilevare quanto descritto.

Dalle informazioni ricevute risulta che via Montello è dotata di tutti i servizi comunali come una via pubblica a tutti gli effetti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà si compone di un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra, con annesso cortile pertinenziale ad uso esclusivo, e di una tettoia ad uso magazzino situata all'interno dell'area cortilizia, attigua ad una porzione di giardino.

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento avviene lungo via Montello: in prossimità del cancello carraio e pedonale, una porzione del mappale di proprietà su cui grava una servitù a favore del mappale attiguo (come meglio specificato nell'apposita sezione dell'Elaborato Peritale) viene utilizzata come posto auto scoperto.

L'accesso alla proprietà dal cancello pedonale avviene in corrispondenza di un porticato disposto lungo tutta la facciata sud del fabbricato residenziale rivolta sul cortile: tale porticato non è inserito in mappa ed è costituito da pilastri in legno con copertura in lastre di lamiera in uno stato di conservazione mediocre. Si può presumere che, vista la tipologia costruttiva della struttura, all'epoca della variazione catastale depositata non sia stata volutamente inserita in mappa con l'intenzione di rimuoverla con interventi successivi.

A piano terra, dal porticato si accede direttamente al locale utilizzato come cucina/pranzo, in buono stato di conservazione in quanto utilizzato abitualmente. Da qui si accede ad un disimpegno che conduce: sulla sinistra ad un vano utilizzato come disimpegno/ripostiglio con ingresso al bagno; nella parte antistante ad un ripostiglio chiuso situato nel sottoscala; sulla destra ad una camera ad uso soggiorno che successivamente conduce al vano scala di accesso al primo piano e ad un'ultima camera, utilizzata come ripostiglio. Al piano terra, in particolare sulle murature di queste ultime due camere, sono presenti molti segni di umidità di risalita su cui non sono mai stati effettuati interventi di risanamento e tale porzione del fabbricato manifesta un livello di conservazione mediocre, in quanto poco utilizzata.

Macchie di umidità sono visibili anche sul soffitto del bagno.

Una porzione di abitazione a piano terra presenta soffitto a volta (cucina/pranzo, disimpegno, disimpegno/ripostiglio, soggiorno) mentre una porzione presenta soffitto piano (bagno, camera/ripostiglio).

I pavimenti e i rivestimenti, ad entrambi i piani abitati, sono prevalentemente in materiale ceramico, fatti salvi alcuni ambienti a piano terra dove è ancora presente la pavimentazione in graniglia e la scala di accesso al primo piano che presenta pedate in pietra.

Le porte interne sono in legno tamburato e alcune presentano specchiature in vetro.

Le finestre sono prevalentemente in alluminio e quelle rivolte su cortile sono dotate di persiane a due ante in legno, mentre quelle su strada a piano terra di persiane in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a metano con elementi radianti in alluminio, oltre ad alcuni elementi in ghisa. Sono presenti inoltre l'impianto idrico/sanitario, elettrico e fognario, tuttavia l'esecutato ha riferito di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti né di alcuna documentazione a riguardo.

Accedendo al primo piano dalla scala, sulla destra si trova una camera da letto dotata di aperture finestrate con tetto a vista in legno e alcune porzioni delle murature rivestite da una perlinatura in legno. A causa delle condizioni di fatiscenza in cui si trova la copertura, in diversi punti delle murature sono visibili i segni di infiltrazioni meteoriche, mai risanate.

Di fronte al vano scala si trova un'apertura che conduce ad un locale ad uso ripostiglio: al suo interno è stato ricavato un bagno mediante la realizzazione di una nuova tramezza. L'esecutato ha comunicato di aver realizzato personalmente il bagno successivamente all'acquisto dell'immobile, in quanto era già preesistente nella stessa posizione un vecchio bagno i cui lavori non erano mai stati terminati.

Dal vano scala, procedendo verso sinistra lungo un corridoio/disimpegno, si trova una seconda camera da letto dotata di aperture finestrate e in buone condizioni di manutenzione, in quanto presumibilmente utilizzata abitualmente.

Al fondo del corridoio si accede ad un ultimo vano abitativo dotato di ampie finestre rivolte su cortile. Tale locale risulta tuttavia non facente parte del fabbricato abitativo sulle planimetrie catastali, bensì individuato al sub.6 con categoria C/7 e con destinazione "tettoia aperta".

Tutto il primo piano presenta tetto a vista con orditura in legno e perlinatura, con soprastante manto in coppi: in corrispondenza dell'appoggio sulle murature perimetrali sono presenti diversi segni di infiltrazioni d'acqua. L'esecutato ha riferito che non sono mai stati eseguiti interventi sulla copertura e che la stessa, alcuni anni fa, ha subito numerosi danni a causa di una forte grandinata. Non è stato possibile effettuare lavori di rifacimento del manto, ma esclusivamente una modesta ripassatura nei punti maggiormente danneggiati, pertanto i problemi di infiltrazioni si sono aggravati nel tempo.

I locali del piano terra rivolti verso strada (lato nord) presentano un'altezza interna di m 2,40 circa, mentre quelli rivolti verso cortile con soffitto a volta presentano un'altezza massima di m 3,15 e di m 2,86 nella camera con soffitto piano. I locali del primo piano con tetto a vista presentano altezze variabili comunque rispondenti ai requisiti di abitabilità.

All'interno dell'area cortilizia è presente una tettoia chiusa con portoni a due ante in lamiera: la pavimentazione interna, così come quella del cortile, è costituita da un battuto in cemento e le pareti sia interne che esterne non sono intonacate. La copertura è costituita da orditura in legno con soprastante manto in lastre di fibrocemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili attualmente risultano occupati dal Sig. **** Omissis ****.

In allegato all'Elaborato Peritale i Certificati di Residenza e Stato Civile rilasciati dal Comune di Asigliano e l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rive, da cui risulta che l'esecutato si trova in regime di separazione consensuale dalla data del 10/07/2014.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1970 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Raimondo (Vercelli)	25/07/1970	70338	20760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Vercelli	21/08/1970	5105	3455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	12/08/1970	1302	
Dal 19/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Catalano (Mede)	19/12/2007	59210	11999
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	28/12/2007	13469	8665
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mede	21/12/2007	5005	

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.

Non risultano Atti successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mede (PV) il 28/12/2007
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 108.000,00

Rogante: Notaio Catalano Gianluca
Data: 19/12/2007
N° repertorio: 59211
N° raccolta: 12000

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Mede (PV) il 28/12/2007
Reg. gen. 13469 - Reg. part. 8665
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 12/04/2024
Reg. gen. 3332 - Reg. part. 2642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

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

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.
- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria;
- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di pignoramento si trovano in via Montello 6 e sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 9. Sulla Tavola Bv Foglio 01 della Variante Parziale n.6 del P.R.G.I. del Comune di Asigliano Vercellese tali beni vengono contrassegnati con due diverse retinature, come viene evidenziato nell'apposito estratto di P.R.G.I. allegato al presente Elaborato Peritale.

La base cartografica di riferimento del P.R.G.I. evidenzia la posizione del sedime stradale di via Montello, a differenza della base catastale sulla quale la via non viene evidenziata (come meglio illustrato in apposita sezione dell'Elaborato), pertanto la superficie destinata a via pubblica non presenta alcuna retinatura.

Tuttavia va segnalato che, su tale base cartografica, viene indicata come sedime stradale anche una porzione del mappale 9 che risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

Dal momento che i frazionamenti non risultano effettuati, si ritiene non corretta l'indicazione della proprietà rappresentata in mappa.

La porzione di mappale su cui insistono i fabbricati e la relativa area cortilizia ricade nell'ambito denominato



"Aree residenziali consolidate (Bs)" di cui all'art.3.3.5 delle N.T.A. il quale presenta le seguenti specifiche:

Definizione:

1. Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati; le finalità del PRGI sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

Modalità di intervento

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, con singolo ai sensi delle vigenti leggi, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:

- Manutenzione Ordinaria (MO)
- Manutenzione Straordinaria (MS)
- Restauro (R)
- Risanamento Conservativo (RC)
- Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
- Demolizione senza Ricostruzione
- Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7)
- Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6)
- Nuova Costruzione di edifici accessori (con le precisazioni di cui al comma 8)

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi, di cui all'art. 1.2.2 NTA, con le specificazioni relative ad ogni tipo di intervento di cui all'art. 2.2.1 e sgg. NTA, nel rispetto della Superficie coperta (Sc) esistente.

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Progetto preliminare di PRGI, sono consentiti per una sola volta ed unicamente nei limiti di mc 75 di volume (V) o di mq 25 di superficie lorda (Sul) per unità immobiliare catastalmente definita, nel rispetto dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If), indicato nelle cartografie di PRGC, Tavole B, per ogni ambito del tessuto residenziale consolidato (Bs), e dei seguenti parametri:

Sc max = 40% Sf di pertinenza

Dc / Ds minime = ml 5

D min = art. 1.2.2, comma 4

H (Altezza massima degli edifici) = ml 7.50 (pari a 2 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente, nelle aree con If = 0.80/1.00 mc/mq e di ml 10.50 (pari a 3 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente nelle aree con If = 1,50 mc/mq.

7. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del progetto preliminare di PRGI, sono consentiti nei limiti della volumetria preesistente, senza la possibilità di utilizzare le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al precedente comma 6.

8. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno del lotto di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.

9. Negli ambiti soggetti a Piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP) esistenti, localizzati nelle aree residenziali consolidate, puntualmente indicati nelle cartografie di PRGI, Tavola B, ogni intervento, con riferimento alle leggi 167/62 e 247/74 ed alla LR 56/77 smi, art.41, è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione del presente PRGC.

La porzione di mappale che si trova lungo il confine nord della proprietà, separata dal fabbricato dal passaggio di via Montello e configurata nella realtà come una fascia di verde a ridosso del corso d'acqua parallelo alla strada, ricade nell'ambito denominato "Aree agricole marginali (E1) (Vp)" di cui all'art.3.7.4 delle N.T.A., con le seguenti caratteristiche:

Definizione

1. Sono definite Aree agricole marginali (E1) i terreni situati per lo più ai margini degli abitati, in prevalenza con indirizzi colturali orticoli e frutticoli o con destinazione incerta e non recuperabili a fini colturali; il PRGI definisce in tale categoria con la specificazione di Verde privato (Vp) i terreni interclusi nel tessuto urbano, prevalentemente utilizzati ad orto, a giardino o con carattere residuale nel processo di urbanizzazione.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le colture floricole e orticole, all'aperto o in serra, gli orti, i giardini, i frutteti razionali a densità d'impianto normale ed i vigneti.

3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le colture seminatrici a prato, cerealicole e foraggere, in atto, con l'esclusione delle colture a sommersione, ed i fabbricati esclusivamente a carattere precario di immediata pertinenza funzionale delle attività colturali di cui al comma precedente.

4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed, in particolare, non sono ammesse le colture a sommersione e le attività zootecniche di cui al successivo art. 3.7.5 NTA.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:

- Manutenzione Ordinaria (MO)
- Manutenzione Straordinaria (MS)
- Demolizione senza Ricostruzione
- Nuova Costruzione di fabbricati a carattere precario e attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2.

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:

a) Fabbricati a carattere precario

- Rc (Rapporto di copertura) = 10 %

- Dc (distanza dai confini) = ml 5,00

- H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 4,50

b) Serre e attrezzature per l'attività agricola

- Rc (Rapporto di Copertura) = 60 % SF per serre; 10 % SF per attrezzature

- Dc (distanza dai confini) = ml 3,00 per serre; ml 5,00 per attrezzature

- H (Altezza massima degli edifici) = ml 4,50 per serre e per attrezzature

Disposizioni particolari

8. Nelle aree agricole marginali, di cui al presente articolo, sono ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici nel rispetto dei parametri contenuti al precedente comma 7.

9. Nelle aree agricole marginali sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asigliano non sono emerse Pratiche Edilizie relative agli immobili in oggetto, né a nome del Sig. **** Omissis **** né a nome dei precedenti proprietari, Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Gli unici provvedimenti rilasciati sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n.11 del 05/02/1983 intestata a **** Omissis **** per lavori di "rifacimento intonaco"
- Pratica Edilizia n.51 /1997 intestata a **** Omissis **** per "costruzione muro di cinta".

Non è stato pertanto possibile reperire altra documentazione riguardante l'edificio in oggetto.

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.

Dalle ricerche presso gli Uffici Comunali non sono stati reperiti titoli abilitativi né planimetrie relative agli immobili, pertanto l'unico riferimento grafico per il riscontro della rispondenza dello stato dei luoghi sono le schede planimetriche catastali depositate in data 17/10/2007, periodo di poco antecedente l'Atto di Compravendita con cui il Sig. **** Omissis **** ha acquistato i beni.

Come già descritto in altra sezione dell'Elaborato Peritale, sono state riscontrate alcune difformità tra le schede planimetriche e lo stato dei luoghi.

A piano terra del fabbricato residenziale (foglio 16 mappale 9 sub.5 cat A/4):

- presenza di un porticato lungo la facciata sud del fabbricato rivolto su cortile, non inserito in mappa
- indicazione in planimetria di una finestra nell'attuale cucina/pranzo rivolta a nord verso via Montello, non presente allo stato dei luoghi
- presenza di una apertura in corrispondenza del vano scala indicata graficamente come porta, ma costituita nella realtà da una finestra
- destinazioni d'uso di alcuni locali in planimetria non corrispondenti a quelle rilevate in sede di sopralluogo.

Al primo piano del fabbricato residenziale (foglio 16 mappale 9 sub.5 cat A/4):

- presenza di un bagno all'interno del locale denominato "ripostiglio"
- presenza di un locale direttamente annesso all'abitazione e, come tale, utilizzato a tutti gli effetti, che in planimetria viene indicato come "tettoia" e risulta catastalmente individuato al sub.6 con categoria C/7.

Inoltre il fabbricato di cui al sub.6 viene indicato al piano terra come tettoia, tuttavia risulta chiuso con portoni metallici preesistenti, pertanto si ritiene corretto, nell'ambito dell'aggiornamento catastale, variare la categoria di appartenenza.

Da quanto riferito dall'esecutato inoltre non sono disponibili le Dichiarazioni di Conformità degli impianti né l'APE.

La conformità urbanistica costituisce il presupposto necessario per la realizzazione di interventi edilizi e la trasferibilità degli immobili.

Lo stato legittimo di un immobile è stabilito o dal Titolo Abilitativo che ne ha previsto la costruzione oppure dal Titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio realizzato.

Poiché mancano sia il Titolo originario (presumibilmente antecedente il 02/09/1967) sia quello che ha autorizzato gli interventi successivi, avendo riscontrato in loco interventi realizzati in assenza di Titolo abilitativo edilizio con destinazioni dei locali non rispondenti alla conformazione catastale depositata (che risulta l'unico riferimento alla situazione già esistente alla data di acquisto della proprietà da parte dell'esecutato) si segnala la necessità di un provvedimento volto a sanare le opere abusive mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria ai sensi dell'art.36 bis del

DPR 380/2001 s.m.i.

La SCIA in Sanatoria, previo accertamento di conformità degli interventi da sanare nel rispetto della disciplina urbanistica vigente del Comune di Asigliano, comporta un pagamento, a titolo di oblazione, pari al contributo di costruzione, da determinare ai sensi dell'art.16 con la riduzione prevista dall'art.17 punto 3 lettera b) del DPR 380/2001 s.m.i. in caso di interventi realizzabili entro il 20 % in edifici unifamiliari a titolo gratuito.

Nel caso in cui dalle verifiche specifiche in fase di redazione del progetto di Sanatoria risultasse che gli interventi superano il 20 %, l'oblazione risulterebbe pari al doppio del contributo di costruzione e comunque non inferiore a € 1.032,00.

Ai fini della regolarizzazione edilizia/urbanistica con successivo aggiornamento catastale della proprietà, è opportuno procedere secondo i seguenti passaggi:

- predisposizione e deposito di SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.36 bis DPR 380/2001 s.m.i.
- aggiornamento catastale della proprietà di cui al mappale 9 con relative planimetrie (sub.4-5-6).

I costi per tali procedure di regolarizzazione della proprietà possono essere così indicativamente riassunti:

- oblazione per SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.36 bis punto 5 lettera a-b): € 1.032,00 (minimo)
- diritti di segreteria: € 50,00 (presunti)
- allestimento pratica di SCIA in Sanatoria con acquisizione di eventuale documentazione a supporto: € 1.800,00
- tipo mappale e/o frazionamento, con aggiornamento schede catastali: € 2.300,00
- spese catastali: € 210,00.

Tali importi (per un totale di € 5.392,00 circa esclusi IVA e oneri di legge per prestazioni professionali) sono indicativi e possono subire variazioni in funzione delle eventuali richieste di documentazione integrativa da parte del Comune di Asigliano a seguito dell'istruttoria della Pratica in Sanatoria.

Si ritiene possibile procedere al rogito per la trasferibilità dell'immobile nella situazione di fatto, informando l'acquirente delle irregolarità rilevate, in modo tale da procedere successivamente alla sanabilità delle opere, legittimando la conformazione urbanistica/edilizia e catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - via Montello 6

Trattasi di fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale ad uso esclusivo. All'interno dell'area cortilizia, dotata di una porzione di giardino, è presente una tettoia chiusa ad uso magazzino. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene lungo via Montello, che si configura come una traversa laterale situata nel punto in cui viale della Vittoria diventa via Giovane Italia, e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale denominato Via Montello, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà, tra cui una porzione del mappale 9 del foglio 16 su cui insistono i beni in oggetto. Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo paese dotato di sevizi essenziali per la comunità e situato a circa 8 km dal capoluogo provinciale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 9, Sub. 4, Categoria EU - Fg. 16, Part. 9, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 9, Sub. 6, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 144.328,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Asigliano Vercellese (VC) - via Montello 6	360,82 mq	400,00 €/mq	€ 144.328,00	100,00%	€ 144.328,00
				Valore di stima:	€ 144.328,00

Valore di stima: € 144.328,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (comprensivi di spese/prestazioni per la regolarizzazione, come specificato nell'apposita sezione del documento)	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	22,00	%

Valore finale di stima: € 102.472,88

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

- Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023, Provincia di Vercelli, Comune di Asigliano, destinazione residenziale, zona centrale B1, abitazioni civili:
- abitazioni economiche (valore minimo e massimo): $445 \text{ €/mq} + 660 \text{ €/mq} = 1.105 \text{ €/mq} / 2 =$

552,50 €/mq

- Valori desunti dal Listino Immobiliare di Vercelli e Provincia n.24 con rilevazioni al dicembre 2023, Comune di Asigliano:

- unità residenziali abitabili in buono stato (valore minimo e massimo): 500 €/mq + 850 €/mq = 1.350 €/mq / 2 = 675 €/mq

- unità residenziali da ristrutturare (valore minimo e massimo): 300 €/mq + 450

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 22/11/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/12/2007)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 4 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Elaborato grafico (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRGI (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria servitù (Aggiornamento al 25/03/1965)



✓ N° 10 Altri allegati - Certificati comunali (Aggiornamento al 09/09/2024)

✓ N° 11 Altri allegati - Verbali (Aggiornamento al 17/06/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Asigliano Vercellese (VC) - via Montello 6

Trattasi di fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale ad uso esclusivo. All'interno dell'area cortilizia, dotata di una porzione di giardino, è presente una tettoia chiusa ad uso magazzino. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene lungo via Montello, che si configura come una traversa laterale situata nel punto in cui viale della Vittoria diventa via Giovane Italia, e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale denominato Via Montello, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà, tra cui una porzione del mappale 9 del foglio 16 su cui insistono i beni in oggetto. Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo paese dotato di sevizi essenziali per la comunità e situato a circa 8 km dal capoluogo provinciale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 9, Sub. 4, Categoria EU - Fg. 16, Part. 9, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 9, Sub. 6, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni oggetto di pignoramento si trovano in via Montello 6 e sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 16 mappale 9. Sulla Tavola Bv Foglio 01 della Variante Parziale n.6 del P.R.G.I. del Comune di Asigliano Vercellese tali beni vengono contrassegnati con due diverse retinature, come viene evidenziato nell'apposito estratto di P.R.G.I. allegato al presente Elaborato Peritale. La base cartografica di riferimento del P.R.G.I. evidenzia la posizione del sedime stradale di via Montello, a differenza della base catastale sulla quale la via non viene evidenziata (come meglio illustrato in apposita sezione dell'Elaborato), pertanto la superficie destinata a via pubblica non presenta alcuna retinatura. Tuttavia va segnalato che, su tale base cartografica, viene indicata come sedime stradale anche una porzione del mappale 9 che risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****. Dal momento che i frazionamenti non risultano effettuati, si ritiene non corretta l'indicazione della proprietà rappresentata in mappa. La porzione di mappale su cui insistono i fabbricati e la relativa area cortilizia ricade nell'ambito denominato "Aree residenziali consolidate (Bs)" di cui all'art.3.3.5 delle N.T.A. il quale presenta le seguenti specifiche: Definizione: 1. Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati; le finalità del PRGI sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: 2. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA. Modalità di intervento 3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, con singolo ai sensi delle vigenti leggi, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA. Tipi di Intervento: 4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di: - Manutenzione Ordinaria (MO) - Manutenzione Straordinaria (MS) - Restauro (R) - Risanamento Conservativo (RC) - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B - Demolizione senza Ricostruzione - Demolizione con Ricostruzione (nei limiti di cui al successivo comma 7) - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti di cui al successivo comma 6) - Nuova Costruzione di edifici accessori (con le precisazioni di cui al comma 8) Parametri: 5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi, di cui all'art. 1.2.2 NTA, con le specificazioni relative ad ogni tipo di intervento di cui all'art. 2.2.1 e sgg. NTA, nel rispetto della Superficie coperta (Sc) esistente. Disposizioni particolari: 6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Progetto preliminare di PRGI, sono consentiti per una sola volta ed unicamente nei limiti di mc 75 di volume (V) o di mq 25 di superficie lorda (Sul) per unità immobiliare catastalmente definita, nel rispetto dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If), indicato nelle cartografie di PRGC, Tavole B, per ogni ambito del tessuto residenziale consolidato (Bs), e dei seguenti parametri: Sc max = 40% Sf di pertinenza Dc / Ds minime = ml 5 D min = art. 1.2.2, comma 4 H (Altezza massima degli edifici) = ml 7.50 (pari a 2 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente,

nelle aree con $I_f = 0.80/1.00$ mc/mq e di ml 10.50 (pari a 3 piani fuori terra) ovvero pari all'altezza preesistente nelle aree con $I_f = 1,50$ mc/mq. 7. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione per gli edifici esistenti alla data di approvazione del progetto preliminare di PRGI, sono consentiti nei limiti della volumetria preesistente, senza la possibilità di utilizzare le addizioni volumetriche "una tantum" di cui al precedente comma 6. 8. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno del lotto di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale. 9. Negli ambiti soggetti a Piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP) esistenti, localizzati nelle aree residenziali consolidate, puntualmente indicati nelle cartografie di PRGI, Tavola B, ogni intervento, con riferimento alle leggi 167/62 e 247/74 ed alla LR 56/77 smi, art.41, è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione del presente PRGC. La porzione di mappale che si trova lungo il confine nord della proprietà, separata dal fabbricato dal passaggio di via Montello e configurata nella realtà come una fascia di verde a ridosso del corso d'acqua parallelo alla strada, ricade nell'ambito denominato "Aree agricole marginali (E1) (Vp)" di cui all'art.3.7.4 delle N.T.A., con le seguenti caratteristiche: Definizione 1. Sono definite Aree agricole marginali (E1) i terreni situati per lo più ai margini degli abitati, in prevalenza con indirizzi colturali orticoli e frutticoli o con destinazione incerta e non recuperabili a fini colturali; il PRGI definisce in tale categoria con la specificazione di Verde privato (Vp) i terreni interclusi nel tessuto urbano, prevalentemente utilizzati ad orto, a giardino o con carattere residuale nel processo di urbanizzazione. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: 2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le colture floricole e orticole, all'aperto o in serra, gli orti, i giardini, i frutteti razionali a densità d'impianto normale ed i vigneti. 3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le colture seminatrici a prato, cerealicole e foraggere, in atto, con l'esclusione delle colture a sommersione, ed i fabbricati esclusivamente a carattere precario di immediata pertinenza funzionale delle attività colturali di cui al comma precedente. 4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed, in particolare, non sono ammesse le colture a sommersione e le attività zootecniche di cui al successivo art. 3.7.5 NTA. Modalità di Intervento: 5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.7.1 e 3.7.2 delle presenti NTA. Tipi di Intervento: 6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di: - Manutenzione Ordinaria (MO) - Manutenzione Straordinaria (MS) - Demolizione senza Ricostruzione - Nuova Costruzione di fabbricati a carattere precario e attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2. Parametri: 7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri: a) Fabbricati a carattere precario - Rc (Rapporto di copertura) = 10 % - Dc (distanza dai confini) = ml 5,00 - H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 4,50 b) Serre e attrezzature per l'attività agricola - Rc (Rapporto di Copertura) = 60 % SF per serre; 10 % SF per attrezzature - Dc (distanza dai confini) = ml 3,00 per serre; ml 5,00 per attrezzature - H (Altezza massima degli edifici) = ml 4,50 per serre e per attrezzature Disposizioni particolari 8. Nelle aree agricole marginali, di cui al presente articolo, sono ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici nel rispetto dei parametri contenuti al precedente comma 7. 9. Nelle aree agricole marginali sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.

Prezzo base d'asta: € 102.472,88

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

22 di 24



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 52/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.472,88

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Asigliano Vercellese (VC) - via Montello 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 9, Sub. 4, Categoria EU - Fg. 16, Part. 9, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 9, Sub. 6, Categoria C7	Superficie	360,82 mq
Stato conservativo:	I beni oggetto di stima risultano abitati e utilizzati esclusivamente dal Sig. **** Omissis ****. L'immobile destinato ad abitazione si trova in discrete condizioni di conservazione, sebbene sia evidente che alcuni ambienti abitualmente utilizzati dalla proprietà presentano un livello di manutenzione maggiore. Sul soffitto del bagno a piano terra sono visibili segni di infiltrazioni d'acqua, così come in diversi punti delle murature del primo piano in corrispondenza della copertura in legno a vista. Alcune porzioni delle murature a piano terra presentano segni molto evidenti di umidità di risalita, così come le murature perimetrali, in particolare quelle su strada rivolte a nord. Secondo quanto riferito dall'esecutato non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione e risanamento, pertanto le condizioni generali di degrado tendono ad aggravarsi. Lo stato conservativo generale dell'area esterna (porticato, pavimentazione del cortile, tettoia chiusa) è discreto, tuttavia va segnalato che la copertura del fabbricato esterno, costituita da lastre in fibrocemento fatiscenti la cui presenza contribuisce ad un deprezzamento generale dell'immobile, è stata danneggiata da una grandinata nel 2018 e l'esecutato ha provveduto personalmente a mettere in sicurezza la copertura, nella porzione interna del manufatto, per evitare infiltrazioni d'acqua al suo interno.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra con annesso cortile pertinenziale ad uso esclusivo. All'interno dell'area cortilizia, dotata di una porzione di giardino, è presente una tettoia chiusa ad uso magazzino. L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene lungo via Montello, che si configura come una traversa laterale situata nel punto in cui viale della Vittoria diventa via Giovane Italia, e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale denominato Via Montello, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà, tra cui una porzione del mappale 9 del foglio 16 su cui insistono i beni in oggetto. Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo paese dotato di servizi essenziali per la comunità e situato a circa 8 km dal capoluogo provinciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili attualmente risultano occupati dal Sig. **** Omissis ****. In allegato all'Elaborato Peritale i Certificati di Residenza e Stato Civile rilasciati dal Comune di Asigliano e l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Rive, da cui risulta che l'esecutato si trova in regime di separazione consensuale dalla data del 10/07/2014.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mede (PV) il 28/12/2007
Reg. gen. 13470 - Reg. part. 3080
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 108.000,00
Rogante: Notaio Catalano Gianluca
Data: 19/12/2007
N° repertorio: 59211
N° raccolta: 12000
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 12/04/2024
Reg. gen. 3332 - Reg. part. 2642
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

