

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18

All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email eleonoragottardello@libero.it, PEC eleonora.gottardello78@archiworldpec.it, Tel. 366 3644530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2024 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 Ghislarengo (VC) - Via G. Garibaldi n. 2

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Ghislarengo(VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area Residenziale di antica formazione.

Il Comune di Ghislarengo dista circa 20 km dalla città di Vercelli, ed è dotato di ufficio postale e scuola dell'infanzia.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un immobile ad uso residenziale e da una autorimessa. Dal fronte principale prospiciente a nord la via G. Garibaldi, attraversando un androne carraio si accede all'area cortilizia di proprietà su cui si apre l'ingresso all'abitazione. Su tale cortile grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dei lotti confinanti che ivi insistono e che non possono avere un diverso accesso dall'esterno.

Il fabbricato è inoltre antistante a piazza Giuseppe Verdi, dotata di parcheggi, e confina a est con la Chiesa dell'Immacolata.

L'edificio, sviluppantesi su tre piani fuori terra, è caratterizzato da struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, e da un tetto avente struttura lignea e manto in tegole, alternato a porzioni su struttura metallica in lastre ondulate di fibrocemento (di cui è da verificare la presenza di amianto) a copertura del balcone e del portico su cortile interno. Le facciate presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. Gli interni si presentano in stato di pesante degrado.

Non si configura una situazione di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ghislarengo (VC) - Via G. Garibaldi n. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con via G. Garibaldi, a sud con immobile di altra proprietà (mappale 450), a est con la Chiesa dell'Immacolata e altra proprietà (mappale 1026), e ad ovest con altre proprietà (mappali 421, 422, 1024 e 424).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,53 mq	51,61 mq	1	51,61 mq	0,00 m	T
Abitazione	73,25 mq	105,11 mq	1	105,11 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	1,78 mq	1,78 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	1
Balcone coperto	9,32 mq	9,32 mq	0,40	3,73 mq	0,00 m	1
Portico	19,42 mq	22,65 mq	0,45	10,19 mq	0,00 m	1
Portico	17,69 mq	19,03 mq	0,45	8,56 mq	0,00 m	2
Terrazza	8,45 mq	10,53 mq	0,45	4,74 mq	0,00 m	2
Sottotetto (autonomo)	22,58 mq	32,91 mq	0,20	6,58 mq	0,00 m	2
Autorimessa	14,16 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,31 m	T
Totale superficie convenzionale:				209,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,97 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 454 Qualità FR DIV SUB Superficie (ha are ca) 0,0037 ha Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 02/01/1975 al 31/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 451 Qualità FR DIV SUB Superficie (ha are ca) 0,0029 ha Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/10/1993 al 31/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 454 Qualità FABB PROMIS Superficie (ha are ca) 0,0037 ha Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/10/1996 al 31/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 451 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0,0029 ha Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/10/1996 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 451 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0,011 ha Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/10/1996 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 454 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 0,0037 ha Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/11/1996 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 vani Rendita € 277,96 Piano T-1-2 Graffato F10 Part 454 Sub 3
Dal 19/11/1996 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 41,21 Piano T
Dal 06/05/1997 al 18/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 vani Rendita € 27.796,00

		Piano T-1-2 Graffato F10 Part 454 Sub 3
Dal 06/05/1997 al 18/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 41,21 Piano T
Dal 18/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 vani Rendita € 277,96 Piano T-1-2 Graffato F10 Part 454 Sub 3
Dal 18/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Rendita € 4.121,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 41,21 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 938, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 vani Superficie catastale 164 mq Rendita € 277,96 Piano T-1-2 Graffato F10 Part 454 Sub 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	938	2		A3	U	6.5 vani	164 mq	277,96 €	T-1-2	F 10,Part 454,Sub 3
	10	938	3		C6	3	19 mq	18 mq	41,21 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	451				ente urbano		0,011 ha mq			
10	454				ente urbano		0.0037 ha mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terra si rileva internamente la mancata rappresentazione grafica di una canna fumaria e la diversa posizione di una finestra riconducibile ad errore grafico. Al piano primo si riscontra la presenza di una difformità esterna relativa all'apertura di una nuova finestra nel locale ingresso con affaccio verso il cortile interno, e di due difformità interne consistenti nella formazione di un passaggio tra il locale di sgombero e il bagno, e nella mancata rappresentazione grafica di una canna fumaria.

PRECISAZIONI

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

1. Certificazione notarile sostitutiva ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto a cura del Notaio Niccolò Tiecco in Perugia (PG) il 20/05/2024;
2. Nota di trascrizione del 24/04/2024 Registro Generale 3755 e Registro Particolare 2984, atto di pignoramento immobili;

Reperiti sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, in data 20/06/2024 la sottoscritta e il custode avv. Pietro Caire, si recavano c/o l'immobile pignorato e, in assenza dei debitori esecutati, ne prendevano visione verificando la presenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

In data 31/07/2024 c/o l'Agenzia delle Entrate di Vercelli veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita.

Il giorno 14/08/2024 è stata verificata l'assenza di contratti di locazione in essere, come comunicato via pec dal responsabile dell'Agenzia delle Entrate;

Nelle date del 26/08/2024 e 04/09/2024, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Ghislarengo, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie e del certificato di agibilità inerenti il fabbricato.

Il giorno 30/08/2024 si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Vercelli-Territorio delle visure catastali e dell'elaborato planimetrico.

PATTI

Mediante sopralluogo si è accertato che l'immobile risulta libero da persone.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta libero da persone; è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su tre piani fuori terra, e da una autorimessa al piano terreno.

Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni conservative, seppur non si denotano evidenti criticità strutturali.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul cortile interno, distinto a catasto terreni al Fg. 10 mapp. 451, grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dei lotti confinanti che ivi insistono e che non possono avere un diverso accesso dall'esterno. Trattasi di una servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Ghislarengo(VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area Residenziale di antica formazione.

Il Comune di Ghislarengo dista circa 20 km dalla città di Vercelli, ed è dotato di ufficio postale e scuola dell'infanzia.

L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un immobile ad uso residenziale e da una autorimessa. Dal fronte principale prospiciente a nord la via G. Garibaldi, attraversando un androne carraio si accede all'area cortilizia di proprietà su cui si apre l'ingresso all'abitazione. Su tale cortile grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dei lotti confinanti che ivi insistono e che non possono avere un diverso accesso dall'esterno.

Il fabbricato è inoltre antistante a piazza Giuseppe Verdi, dotata di parcheggi, e confina a est con la Chiesa dell'Immacolata.

L'edificio, sviluppatasi su tre piani fuori terra, è caratterizzato da struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, e da un tetto avente struttura lignea e manto in tegole, alternato a porzioni su struttura metallica in lastre ondulate di fibrocemento (di cui è da verificare la presenza di amianto) a copertura del balcone e del portico su cortile interno. Le facciate presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. Gli interni si presentano in stato di pesante degrado.

Non si configura una situazione di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

ABITAZIONE.

L'immobile si sviluppa su tre livelli. Al piano terreno sono presenti un locale di sgombero, due ripostigli e un vano scala di collegamento al piano superiore. Al piano primo vi è un ingresso, una cucina, tre vani, un locale di sgombero, un bagno e due balconi, un portico e un vano scala di collegamento coi piani superiore ed inferiore. Al secondo piano si trovano un sottotetto non abitabile, un terrazzo e un portico.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile è pari a 108,78 mq, cui si sommano un balcone scoperto prospiciente via Garibaldi, un balcone coperto, un portico su due livelli e un terrazzo con affaccio sul cortile

interno. E' inoltre presente al piano secondo un sottotetto non abitabile. Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con altezze nette variabili. L'immobile, che attualmente non risulta arredato, versa in pesanti condizioni di degrado ed è decisamente carente sotto l'aspetto impiantistico.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: I serramenti esterni in legno e vetro singolo si presentano in stato di degrado; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno e vetro di tipologia.

PARETI INTERNE: Le pareti, in stato di degrado, risultano intonacate e tinteggiate.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti esistenti sono in stato di degrado. Molti locali sono sprovvisti di pavimentazione.

SANITARI E CUCINA: Il bagno è completamente sprovvisto di sanitari e necessita di una verifica della completezza degli impianti di adduzione idrica e scarico. Nel locale cucina sono presenti gli attacchi di acqua e gas.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: presente, necessita di messa a norma

Impianto idrico: parzialmente presente, da verificare. In bagno si rileva la presenza di un boiler per produzione ACS

Impianto termico: assente

Impianto citofonico: assente

AUTORIMESSA: L'autorimessa, localizzata al piano terreno, ha superficie netta calpestabile e abitabile pari a 14,16 mq. Il locale è sovrastato da una volta a padiglione di altezza massima pari a 2,31 mt, ed è idoneo ad ospitare un autoveicolo di dimensioni ridotte. Il portone d'ingresso in legno si apre sul cortile interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1997 al 18/02/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossana Lenzi	06/05/1997	48343	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			03/06/1997	4273	3481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/02/2009 al 30/08/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola Carlo	18/02/2009	89528	9875
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	03/03/2009	1746	1323
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Vercelli il 03/03/2009
 Reg. gen. 1747 - Reg. part. 251
 Quota: 1/1
 Importo: € 168.830,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 84.414,88
 Rogante: Notaio Scola Carlo
 Data: 18/02/2009
 N° repertorio: 89529
 N° raccolta: 9876
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Tribunale Di Vercelli il 12/06/2013
 Reg. gen. 4561 - Reg. part. 371
 Quota: 1/2
 Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.700,00
Rogante: Atto giudiziario Tribunale di Vercelli
Data: 07/05/2013
N° repertorio: 576

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 30/06/2015

Reg. gen. 4232 - Reg. part. 3374

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 24/04/2024

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2984

Quota: 1/1

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonchè come individuato nella tavola di piano "TAV.N.3 PR" e come definito dall'art. 44 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Aree residenziali di antica formazione". Si riporta l'estratto della norma di piano:

"Sono le aree in cui sono individuati fabbricati o gruppi di fabbricati a prevalente destinazione residenziale all'interno del tessuto urbanistico di più antica formazione.

All'interno di queste aree troviamo le seguenti categorie di fabbricati:

· AREE ED EDIFICI AVENTI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE e/o AMBIENTALI VINCOLATI AI SENSI DELLA L. 29.06.1939 n. 1497 E 1.06.1939 n. 1089.

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE RESTAURO RIGOROSO, STATICO e ARCHITETTONICO da attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica ne volumetrica, ne del tipo di copertura. Tale vincolo di restauro rigoroso si intende esteso anche agli interventi da effettuarsi sui fronti o sulle facciate dei fabbricati opportunamente evidenziati nella tavola riferita al nucleo di antica formazione.

· EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESISTENTI PRIVI DI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE e/o AMBIENTALI PER CUI SI CONFERMA LA DESTINAZIONE

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale e la possibilità di adeguamenti igienico/funzionali e distributivi non eccedenti comunque il 20% della volumetria residenziale esistente. In queste aree e su questi fabbricati, è inoltre consentito esclusivamente al fine dell'allineamento con gli edifici confinanti e purché non si modifichi il numero dei piani esistenti, l'elevazione del piano di imposta del tetto senza che ciò costituisca incremento ai fini del computo della cubatura.

· EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ACCESSORIA PER I QUALI E' PREVISTO IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

ORDINARIA E STRORDINARIA MANUTENZIONE

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con cambio di destinazione d'uso in residenziale

· EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ACCESSORIA PER I QUALI SI CONFERMA LA DESTINAZIONE D'USO

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

ORDINARIA E STRORDINARIA MANUTENZIONE

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA senza cambio di destinazione d'uso

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'archivio edilizio del Comune di Ghislarengo sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

-Pratica n. 3/1964 nulla osta in data 25.02.1964 inerente i lavori di costruzione di un balcone, intestata a Giraldi Armando (Pratica priva di elaborati grafici);

-Pratica n. 1/1975 licenza di costruzione in data 08.02.1975 inerente i lavori di costruzione di un soffitto sul portone d'accesso, intestata a Giraldi Armando (Pratica priva di elaborati grafici);

-Pratica n. 47/1976 autorizzazione in data 20.03.1976 inerente la sistemazione del tetto, intestata a Giraldi Armando (Pratica priva di elaborati grafici);

-Concessione in sanatoria n. 40/96 del 28/11/1996, e relativo Certificato di Agibilità del 03/12/1996, intestati a Giraldi Bruna a seguito di voltura della richiesta di condono presentata dal padre Giraldi Armando deceduto il 30.01.1991 (Elaborati grafici presenti);

-D.I.A. prot. 3277 del 03/10/1996, intestata a Ferrari Emma (Pratica cartacea non presente all'interno dell'archivio comunale);

-D.I.A. prot. 2013 del 19/06/1997, intestata a Ferrari Mariagrazia (Pratica cartacea non presente all'interno dell'archivio comunale).

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.

Il reperimento in archivio della Concessione in sanatoria n. 40/96 ha consentito la presa visione degli unici elaborati grafici utili alla valutazione della conformità urbanistico edilizia. La ricerca archivistica ha messo in

evidenza l'assenza delle pratiche cartacee riferite alla D.I.A. prot. 3277 del 03/10/1996 e alla D.I.A. prot. 2013 del 19/06/1997, seppur riportate negli elenchi d'archivio.

Tenendo presente dei seguenti fattori:

- le opere autorizzate con D.I.A. generalmente non determinavano cambiamenti sostanziali sull'immobile;
- gli elaborati grafici della Concessione in sanatoria n. 40/96 corrispondono agli ultimi elaborati catastali, e non si discostano molto dallo stato rilevato al momento del sopralluogo;

per la redazione della presente perizia si è preso in considerazione come stato autorizzato quello rappresentato nella Concessione in sanatoria n. 40/96, valutando di conseguenza il tipo di pratica edilizia in sanatoria da attuare e la relativa sanzione da applicare.

Le irregolarità edilizie riguardano i seguenti interventi:

MODIFICHE ESTERNE:

- al piano terra diverso posizionamento di una finestra attribuibile a errata rappresentazione grafica.
- nel locale ingresso sovrastante l'androne carraio al piano primo formazione di una nuova finestra con affaccio su cortile;

MODIFICHE INTERNE:

- apertura di un varco di passaggio tra locale di sgombero e bagno al piano primo;
- mancata rappresentazione grafica di canna fumaria ai piani terra e primo.

Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, art. 37, risulta evidente che tali difformità interne e esterne, configurabili come opere di manutenzione straordinaria, sono SANABILI mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA.

Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.032,00 euro, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia, della variazione catastale e dell'Attestato di Prestazione Energetica che ad essa dovranno essere allegati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Ghislarengo (VC) - Via G. Garibaldi n. 2

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Ghislarengo(VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area Residenziale di antica formazione. Il Comune di Ghislarengo dista circa 20 km dalla città di Vercelli, ed è dotato di ufficio postale e scuola dell'infanzia. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un immobile ad uso residenziale e da una autorimessa. Dal fronte principale prospiciente a nord la via G. Garibaldi, attraversando un androne carraio si accede all'area cortilizia di proprietà su cui si apre l'ingresso all'abitazione. Su tale cortile grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dei lotti

confinanti che ivi insistono e che non possono avere un diverso accesso dall'esterno. Il fabbricato è inoltre antistante a piazza Giuseppe Verdi, dotata di parcheggi, e confina a est con la Chiesa dell'Immacolata. L'edificio, sviluppantesi su tre piani fuori terra, è caratterizzato da struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, e da un tetto avente struttura lignea e manto in tegole, alternato a porzioni su struttura metallica in lastre ondulate di fibrocemento (di cui è da verificare la presenza di amianto) a copertura del balcone e del portico su cortile interno. Le facciate presentano una finitura esterna a intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative. Gli interni si presentano in stato di pesante degrado. Non si configura una situazione di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 938, Sub. 2, Categoria A3, Graffato F 10, Part 454, Sub 3 - Fg. 10, Part. 938, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 451, Qualità ente urbano - Fg. 10, Part. 454, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 26.710,28

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi nel "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n.26" edito dalla Camera di Commercio di Vercelli con rilevazioni al dicembre 2023, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 2-2023, per poi passare ad indagini dirette sul territorio.

In particolare in questa seconda fase sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2023 e 2024. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile. SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: Listino immobiliare: Ghislarengo unità residenziali da ristrutturare: da 250,00€ a 450,00€; OMI: Zona B1/Centrale/CENTRALE abitazioni di tipo economico - destinazione residenziale - stato normale: da 455,00 € a 680,00 €. E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 250 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0.567, è stato ridotto a 141,75 €/mq.

Moltiplicando detto valore per la superficie abitativa ne deriva il seguente calcolo: $(141,75 \text{ €} * 209,97 \text{ mq}) = 29.763,25 \text{ €}$. Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sono meglio esplicitati qui di seguito. Elenco oneri a carico dell'acquirente: -Sanzione per abuso edilizio € 1.032,00 - Pratica per SCIA in sanatoria (incluse iva 22% e cassa 4%) € 1200,00 - Attestato di prestazione energetica APE € 320,00 - Variazione catastale NCEU € 500,00. TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 3.052,00. Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra $(29.763,25 \text{ €} - 3.052,00 \text{ €} = 26.711,25)$, risulta che il prezzo di mercato dell'immobile sia pari a 127,21 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ghislarengo (VC) - Via G. Garibaldi n. 2	209,97 mq	127,21 €/mq	€ 26.710,28	100,00%	€ 26.710,28

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gottardello Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B-Planimetrie (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato C-catasto (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D-Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Allegato E-Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.F verifica locazioni (Aggiornamento al 14/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.G_Identificativi catastali (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H-Stato civile (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 04/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ghislarengo (VC) - Via G. Garibaldi n. 2

Il fabbricato, ubicato nel Comune di Ghislarengo(VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area Residenziale di antica formazione. Il Comune di Ghislarengo dista circa 20 km dalla città di Vercelli, ed è dotato di ufficio postale e scuola dell'infanzia. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un immobile ad uso residenziale e da una autorimessa. Dal fronte principale prospiciente a nord la via G. Garibaldi, attraversando un androne carraio si accede all'area cortilizia di proprietà su cui si apre l'ingresso all'abitazione. Su tale cortile grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dei lotti confinanti che ivi insistono e che non possono avere un diverso accesso dall'esterno. Il fabbricato è inoltre antistante a piazza Giuseppe Verdi, dotata di parcheggi, e confina a est con la Chiesa dell'Immacolata. L'edificio, sviluppantesi su tre piani fuori terra, è caratterizzato da struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, e da un tetto avente struttura lignea e manto in tegole, alternato a porzioni su struttura metallica in lastre ondulate di fibrocemento (di cui è da verificare la presenza di amianto) a copertura del balcone e del portico su cortile interno. Le facciate presentano una finitura esterna a intonaco tingeggiato in mediocri condizioni conservative. Gli interni si presentano in stato di pesante degrado. Non si configura una situazione di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 938, Sub. 2, Categoria A3, Graffato F 10, Part 454, Sub 3 - Fg. 10, Part. 938, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 451, Qualità ente urbano - Fg. 10, Part. 454, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente, nonché come individuato nella tavola di piano "TAV.N.3 PR" e come definito dall'art. 44 delle NtA, l'immobile è ubicato in area identificata come "Aree residenziali di antica formazione". Si riporta l'estratto della norma di piano:

"Sono le aree in cui sono individuati fabbricati o gruppi di fabbricati a prevalente destinazione residenziale all'interno del tessuto urbanistico di più antica formazione. All'interno di queste aree troviamo le seguenti categorie di fabbricati: · AREE ED EDIFICI AVENTI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE e/o AMBIENTALI VINCOLATI AI SENSI DELLA L. 29.06.1939 n. 1497 E 1.06.1939 n. 1089.

In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE RESTAURO RIGOROSO, STATICO e ARCHITETTONICO da attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti senza alcuna modifica ne volumetrica, ne del tipo di copertura. Tale vincolo di restauro rigoroso si intende esteso anche agli interventi da effettuarsi sui fronti o sulle facciate dei fabbricati opportunamente evidenziati nella tavola riferita al nucleo di antica formazione. · EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESISTENTI PRIVI DI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE e/o AMBIENTALI PER CUI SI CONFERMA LA DESTINAZIONE In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale e la possibilità di adeguamenti igienico/funzionali e distributivi non eccedenti comunque il 20% della volumetria residenziale esistente. In queste aree e su questi fabbricati, è inoltre consentito esclusivamente al fine dell'allineamento con gli edifici confinanti e purché non si modifichi il numero dei piani esistenti, l'elevazione del piano di imposta del tetto senza che ciò costituisca incremento ai fini del computo della cubatura. · EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ACCESSORIA PER I QUALI E' PREVISTO IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: ORDINARIA E STRAORDINARIA

MANUTENZIONE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con cambio di destinazione d'uso in residenziale · EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ACCESSORIA PER I QUALI SI CONFERMA LA DESTINAZIONE D'USO In queste aree e su questi fabbricati sono ammesse le seguenti categorie di intervento: ORDINARIA E STRORDINARIA MANUTENZIONE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA senza cambio di destinazione d'uso



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ghislarengo (VC) - Via G. Garibaldi n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 938, Sub. 2, Categoria A3, Graffato F 10, Part 454, Sub 3 - Fg. 10, Part. 938, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 451, Qualità ente urbano - Fg. 10, Part. 454, Qualità ente urbano	Superficie	209,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta libero da persone; è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo sviluppantesi su tre piani fuori terra, e da una autorimessa al piano terreno. Il fabbricato si presenta in mediocri condizioni conservative, seppur non si denotano evidenti criticità strutturali.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato, ubicato nel Comune di Ghislarengo(VC), è individuato da Piano Regolatore Comunale nell'area Residenziale di antica formazione. Il Comune di Ghislarengo dista circa 20 km dalla città di Vercelli, ed è dotato di ufficio postale e scuola dell'infanzia. L'unità negoziale oggetto di stima è costituita da un immobile ad uso residenziale e da una autorimessa. Dal fronte principale prospiciente a nord la via G. Garibaldi, attraversando un androne carraio si accede all'area cortilizia di proprietà su cui si apre l'ingresso all'abitazione. Su tale cortile grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dei lotti confinanti che ivi insistono e che non possono avere un diverso accesso dall'esterno. Il fabbricato è inoltre antistante a piazza Giuseppe Verdi, dotata di parcheggi, e confina a est con la Chiesa dell'Immacolata. L'edificio, sviluppantesi su tre piani fuori terra, è caratterizzato da struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, e da un tetto avente struttura lignea e manto in tegole, alternato a porzioni su struttura metallica in lastre ondulate di fibrocemento (di cui è da verificare la presenza di amianto) a copertura del balcone e del portico su cortile interno. Le facciate presentano una finitura esterna a intonaco tintecciato in mediocri condizioni conservative. Gli interni si presentano in stato di pesante degrado. Non si configura una situazione di edilizia pubblica convenzionata e agevolata.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		