

Tribunale di Vercelli

Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Edoardo Gaspari

Relazione dell'Esperto

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 12-2024

promossa da

TENUTA CADÈ S.S. AGRICOLA

contro

[OMISSIS]

Emissione finale 11 luglio 2024 agg. 28 agosto 2024





**Indice**

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.....	4
2. Identificazione del bene	6
3. Descrizione del bene.....	7
4. Data di inizio delle costruzioni.....	9
5. Accertamenti edilizi.....	10
6. Certificato di destinazione urbanistica.....	11
7. Accertamenti catastali.....	14
8. Titolarità e giudizio divisorio	15
9. Provenienza dei beni.....	16
10. Valore di mercato	18
11. Lotti di vendita	19
12. Stato di possesso	20
13. Procedure espropriative	20
14. Planimetrie e documentazione fotografica	21
15. Scheda di sintesi del lotto	21
16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy.....	21
17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	21
Allegati A-B-C-D-E-F-G-H.....	23





1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.

Verifichi l'Esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check-list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; in particolare, l'Esperto deve precisare: A. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; D. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento); E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; F. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'Esecutato come risultante dal certificato; G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine; H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'Esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al Creditore procedente e al Giudice; I. allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e il Custode.

La presente procedura esecutiva immobiliare interessa il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare costituita da un negozio con annessa cantina, ed ubicata nel comune di Vercelli (VC).



Al fine di rendere agevole l'analisi dell'elaborato e di fornire una sintetica ed immediata identificazione del bene, è predisposta di seguito una tabella di riconciliazione con la nomenclatura progressiva adottata e già coerente con la formulazione dell'unico lotto di vendita, proposta in ragione della natura, della conformazione e dello stato dei luoghi.





Lotto	Bene	Fg.	Mapp.	Sub.	Tipo	Comune	Indirizzo
UNICO	1	94	2339	6	Fabbricati	Vercelli	Via Cesare Balbo, 17/G

Il creditore procedente, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., ha optato per il deposito dei certificati dei registri immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile pignorato, ed il cui contenuto:

- relativamente alla certificazione delle iscrizioni, è esteso per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento [22/01/2024] e relativo a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- relativamente alla certificazione delle trascrizioni, sia a favore, sia contro, risale sino ad un atto di acquisto derivativo che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento [22/01/2024] e relativo a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



Il creditore procedente ha inoltre depositato certificato catastale storico, comprensivo anche dei dati all'attualità, riguardante almeno il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

Il soggetto esecutato è una persona giuridica, nella fattispecie una società di capitali a responsabilità limitata, e pertanto la verifica del deposito del certificato di stato civile non trova applicazione.

La visura camerale dell'esecutata è riportata in Allegato G.





2. Identificazione del bene

Provveda l'Esperto all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
94	2339	6	Via Cesare Balbo, 17/G	C/1	93 m ²	€ 4.471,64

Il bene si trova in via Cesare Balbo n. 17/G nel comune di Vercelli (VC), ed è costituito da:

- unità immobiliare, al piano terreno, composta da negozio con soprastante soppalco, retronegozio con soprastante vano tecnico, gabinetto, ripostiglio e, al piano interrato, cantina.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 845, via Fratelli Laviny, via Cesare Balbo, mapp. 841.

Le coerenze del negozio e della cantina, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- mapp. 845, vano scala condominiale, via Fratelli Laviny, via Cesare Balbo, altro negozio sub. 5;
- locale contatori condominiale, altra cantina sub. 18, area manovra condominiale delle rimesse, corridoio condominiale.



3. Descrizione del bene

Provveda l'Esperto alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 e s.m.i. e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o imposta di registro



Il bene pignorato è inserito in un più ampio fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista, segnatamente al piano terra commerciale ed ai piani superiori residenziale, ubicato in zona centrale, a sei piani fuori terra, libero su due lati, con accesso pedonale e carraio dalla via Fratelli Laviny. Il fabbricato presenta una configurazione regolare ed un'architettura lineare, tipica dell'epoca di edificazione della fine degli anni '60; le condizioni di manutenzione e conservazione, in generale, sono più che buone.

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in travi e pilastri in c.c.a., con solai del tipo latero-cementizio.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni di laterizio, intonacate al civile ovvero rivestite con piastrelle ceramiche di colore beige, eccettuato il piano terreno che presenta ampie superfici vetrate ed eleganti rivestimenti metallici di colore nero; i balconi, con ringhiere in ferro, sono interamente o parzialmente incassati; i serramenti ai piani superiori hanno elementi distintivi a vista quali i copri avvolgibili in metallo ed una fascia verticale in alluminio anodizzato color oro che riprende la veniciatura degli infissi, sempre in alluminio, al piano terreno.

I pavimenti dei vani comuni sono in marmo, così come lo sono i rivestimenti delle pareti; al piano interrato i divisori sono invece solamente intonacati ed i pavimenti sono in battuto di cemento.



*

*



BENE 1

Il bene si trova ubicato nel centro storico di Vercelli, in una zona strategica e di pregio per una attività commerciale; situato al piano terreno, con doppia esposizione ad angolo sud-est / nord-est, è accessibile direttamente tramite un ingresso pedonale dalla via Cesare Balbo n. 17/G; il locale principale, destinato al contatto diretto ed alla vendita con il pubblico, è altresì caratterizzato dalla presenza di un c.d. soppalco di arredo con doppia rampa scale; a completamento, sono presenti un retronegozio con soprastante vano tecnico (quest'ultimo accessibile esclusivamente dal soppalco), un gabinetto ed un ripostiglio, nonché una piccola cantina al piano interrato.

La pianta del bene ha planimetria irregolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde pari a 15,20 m · 11,50 m; le altezze interne sono pari a 4,26 m nel negozio (di cui 2,20 m sotto soppalco, 0,10 m spessore soppalco e 1,96 m sopra soppalco), pari a 4,44 m nel retronegozio (di cui 2,28 m retronegozio piano terreno, 0,20 m spessore solaio e 1,96 m vano tecnico piano soppalco), pari a 4,44 m nel ripostiglio e pari a 1,80 m nel gabinetto. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 94 m². La cantina pertinenziale si trova al piano interrato ed è costituita da un piccolo vano, con porta metallica di accesso e senza finestre perimetrali; la pianta ha dimensioni lorde pari a 1,90 m · 0,95 m, con altezza interna pari a 2,20 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 1 m².

Il soppalco è realizzato in legno, mentre l'orizzontamento nel retronegozio presenta struttura portante con travi in acciaio; le scale di accesso sono in acciaio, mentre il parapetto è in vetro. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite e verniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale





ceramico al piano terreno ed in legno al piano soppalco; sono presenti due lavandini, di cui uno nel ripostiglio, ed un vaso sanitario. In generale tutte le finiture presenti, in particolar modo nel locale principale, sono estremamente personalizzate e di elevata qualità.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con pompa di calore aria-aria, oltre ad un radiatore elettrico ed un estrattore di aria situati nel gabinetto, l'impianto per la produzione acqua calda sanitaria mediante boiler, elettrico (con altresì sistema di illuminazione esterna mediante faretti installati sulla veletta condominiale), idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di conservazione del bene appaiono più che buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.



*

*



Le fotografie del bene, comprensive di didascalie, sono consultabili nell'Allegato F.

Sotto il profilo fiscale-impositivo, la vendita ha per oggetto la cessione a titolo oneroso del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di un'unità immobiliare strumentale, ove il soggetto venditore è un'impresa che non ha né costruito né ristrutturato detta unità; la vendita immobiliare è dunque assoggettata al regime dell'imposta di registro in misura fissa e delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, con facoltà per il venditore di ulteriore applicazione dell'IVA nella misura del 22%.



**4. Data di inizio delle costruzioni**

Provveda l'Esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Archivio Edilizio del Comune di Vercelli ha permesso di individuare come la costruzione del fabbricato e dunque del bene pignorato sia iniziata successivamente al 02/09/1967. In particolare, si può affermare che i lavori sono stati formalmente iniziati il 21/02/1969 in forza di licenza di costruzione n. 3082/A del 26/08/1968, previa completa demolizione dei fabbricati precedentemente esistenti. Successivamente, lo stesso bene è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi, come più dettagliatamente riportato al capitolo 5.





5. Accertamenti edilizi

Provveda l'Esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dal c. 6 dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ovvero dal c. 5 dell'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione.

BENE 1	Titoli abilitativi
Via Cesare Balbo, 17/G Fg. 94 mapp. 2339	Licenza di costruzione n. 3082/A del 26/08/1968 <i>Costruzione di fabbricato in condominio da erigersi in via C. Balbo ang. Via F.lli Laviny</i> Licenza di costruzione n. 3082/A del 20/05/1970 <i>Varianti al progetto di condominio in via Balbo e concessione occupazione sottosuolo</i> Autorizzazione di usabilità n. 780 del 26/10/1970 reg. n. 83 Manutenzione ordinaria n. 4-OM/2006 dell'11/01/2006 <i>Sostituzione serramenti delle vetrine, sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti interni, tinteggiatura ambienti interni, adeguamento funzionale degli impianti</i> Denuncia di inizio attività n. 107/2006 del 10/03/2006 <i>Realizzazione di soppalco e modifiche interne</i> Denuncia di inizio attività n. 178/2006 del 12/04/2006 <i>Realizzazione insegna per negozio, posa capottine fisse e faretti illuminazione esterna</i>

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità, e non è quindi possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica del bene.

BENE 1	Difformità edilizie-urbanistiche
Via Cesare Balbo, 17/G Fg. 94 mapp. 2339	Rispetto alla licenza di costruzione n. 3082/A e successiva variante: la cantina realizzata risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato Rispetto alla DIA n. 107/2006: l'altezza interna al piano soppalco è lievemente inferiore rispetto a quanto dichiarato; l'orizzontamento realizzato nel retronegozio, costituito da una struttura portante con travi in acciaio e pavimento in legno e suddividente l'originaria volumetria in due nuovi volumi autonomi ed interamente chiusi, non risulta essere stato autorizzato; è ragionevole ipotizzare che sia stato compiuto contestualmente alla realizzazione del soppalco nell'anno 2006 Rispetto alla DIA n. 178/2006: le capottine esterne previste in progetto non risultano essere state realizzate, mentre le preesistenti sono state rimosse.





Il recente DL 29 maggio 2024 n. 69, convertito nella Legge n. 105 del 27 luglio 2024, introduce delle modifiche di rilievo al DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in particolare:

- all'art. 34 è introdotta una deroga, con efficacia retroattiva, che concede un incremento variabile delle tolleranze costruttive ordinarie, dal 2% fino al 5%, in virtù della superficie utile assentita con il titolo edilizio che ha abilitato l'intervento e della data di ultimazione dell'intervento, necessariamente anteriore al 24/05/2024;
- sempre all'art. 34 è previsto che l'applicazione delle tolleranze costruttive nella misura del 2% è valevole anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari;
- all'art. 36-bis nei casi di parziale difformità, ai fini del conseguimento del titolo in sanatoria, è ammessa anche una nuova verifica di doppia conformità "semplificata": urbanistica, riferita al momento di presentazione della domanda di sanatoria, e edilizia, riferita al momento della realizzazione della difformità.



Nel caso di specie, la tolleranza costruttiva da applicarsi all'unità immobiliare avente superficie utile (superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) assentita dal titolo edilizio (realizzato entro il 24/05/2024) che ha abilitato l'intervento (DIA 107/2006) inferiore a 100 m² è pari al 5%.

Le difformità rilevate per la cantina e per le capottine rientrano nella nozione normativa di *tolleranze esecutive*, mentre quelle del soppalco nella definizione di *tolleranze costruttive* sia nel limite del 2% sia nel limite maggiorato del 5%, e possono essere dichiarate contestualmente alla presentazione di un titolo abilitativo; circa la cantina, anche il Condominio Balbo ne dovrà essere firmatario, in quanto il reale assetto distributivo ha effetto anche i contigui locali comuni.

Sull'orizzontamento del retronegoziario occorre, invece, effettuare un'ulteriore disamina, in ragione degli effetti che lo stesso origina nelle porzioni di volumetria al piano terreno ed al piano primo e di come gli stessi possano collocarsi nel quadro normativo vigente.

In primo luogo, è importante precisare che, per la tipologia di caso in esame, le previsioni urbanistiche e edilizie ad oggi sono rimaste invariate rispetto a quelle vigenti alla data di realizzazione della parziale difformità.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare ricade ne "Le case del centro storico" ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che contemplano anche un eventuale aumento di superficie utile lorda all'interno della volumetria già assentita. Dal punto di vista edilizio, invece, l'intervento realizzato riduce l'altezza interna del retronegoziario al piano terreno a 2,42 m (è opportuno precisare che l'altezza al di sotto delle putrelle è pari a 2,28 m) e del sovrastante locale tecnico al piano primo a 2,00 m. Sul punto, l'art. 50 del Regolamento edilizio vigente all'epoca è applicabile ai "locali abitativi" e pertanto lo stesso può considerarsi di ausilio ai fini di una valutazione per analogia.

Considerando, come altezza interna del retronegoziario al piano terreno, quella media (non ricorrendo il caso del solaio nervato che richiede espressamente la misura "sottotrave"), ricavata dal rapporto tra volume netto e superficie netta, il locale si trova nelle condizioni di disporre dei requisiti per mantenere l'attuale destinazione d'uso e continuare a svolgere la funzione di collegamento con il gabinetto; diversamente, il locale al piano primo deve invece essere qualificato come mero "locale tecnico".

Concludendo, il regime normativo vigente e recentemente innovato, fermo restando l'interpretazione dello stesso e le prassi che, tempo per tempo, dovranno strutturarsi e consolidarsi, permette la regolarizzazione delle difformità riscontrate, in quanto gli effetti edilizi ed urbanistici ne risulterebbero verificati in aderenza al relativo dettato.





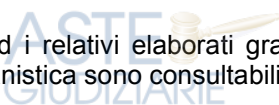
Le considerazioni esposte in merito all'iter di regolarizzazione sono state condivise con l'Ufficio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Vercelli. È necessaria, in ogni caso, un'ulteriore concertazione per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.



Il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione è una SCIA in sanatoria, corredata altresì da una denuncia postuma delle opere strutturali; in tale titolo potranno essere inserite anche le difformità minori prive di rilevanza e relative alle capottine, alla cantina ed al soppalco. Le prestazioni professionali, comprensive di diritti di segreteria, sono stimate in € 4.500. L'oblazione, prevista pari al doppio dell'incremento del valore venale dell'immobile a seguito dell'intervento (da valutarsi da parte dei competenti uffici dell'Agenzia delle entrate) e ricompresa tra € 1.032 e € 10.328, è ipotizzata nella misura minima di € 1.032, in quanto la superficie del locale tecnico al piano primo non concorre all'incremento di valore, ed in tal senso lo stesso non è stato valorizzato nella successiva stima del bene.



I titoli abilitativi relativi al bene pignorato ed i relativi elaborati grafici significativi alla rappresentazione della storia edilizia ed urbanistica sono consultabili nell'Allegato D.



6. Certificato di destinazione urbanistica

Provveda l'Esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Il certificato di destinazione urbanistica non è rilasciato, in quanto trattasi di fabbricato con terreno pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 m².

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli è stato approvato, con DGR n. 18-2704 del 12/10/2011 e pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011; successivamente, con DCC n. 75 del 28/11/2012, sono stati approvati gli elaborati coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato alla DGR, oltre che corretti errori materiali art. 17 c. 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

La documentazione integrale del PRGC attualmente vigente è stata integrata successivamente anche con le modifiche apportate dai seguenti atti:

- DCC n. 89 del 18/12/2013, con la quale è stata approvata la variante semplificata ai sensi dell'art. 17-bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- DCC n. 126 del 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del PRGC ai sensi dell'art. 17, c. 12 lett. h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- DCC n. 81 del 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del PRGC (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, c.12 lett. h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico è la seguente:

BENE 1	Strumento urbanistico comunale
Via Cesare Balbo, 17/G Fg. 94 mapp. 2339	La città consolidata: le case Le case del centro storico Interventi Ristrutturazione edilizia Vincoli Controllo archeologico Altre prescrizioni Area di rispetto allargata pozzi idropotabili dismessi o in dismissione

In Allegato B è riportato lo stralcio grafico dello strumento urbanistico e l'estratto delle norme tecniche di attuazione.



7. Accertamenti catastali

Provveda l'Esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione al Regio DL 13 aprile 1939 n. 652 e s.m.i., oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

L'unità immobiliare è catastalmente identificabile come di seguito:

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
94	2339	6	Via Cesare Balbo, 17/G	C/1	93 m ²	€ 4.471,64



ed è intestata alla Riso & Riso s.r.l., con sede in Torino (TO), C.F. 12327760018, diritto di piena proprietà per la quota di 1/1. I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti all'identificazione catastale del bene, con eccezione di una lieve imprecisione, non sostanziale, nella descrizione dei confini al piano interrato.

Dal punto di vista catastale, si riscontra quanto di seguito.

BENE 1	Difformità catastali
Via Cesare Balbo, 17/G Fg. 94 mapp. 2339	Al piano terreno l'altezza interna del negozio deve essere corretta, e deve essere altresì indicata l'altezza interna del retronegozio Al piano soppalco l'altezza del soppalco deve essere corretta, ed il locale tecnico qualificato come tale Le coerenze al piano terreno possono essere meglio identificate.



L'importo stimato per l'esatta rappresentazione grafica della planimetria è pari a 50 € per tributi catastali e 600 € per corrispettivi professionali.

L'estratto di mappa catastale e la scheda planimetrica catastale sono consultabili in Allegato C.



**8. Titolarità e giudizio divisorio**

Provveda l'Esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

All'atto della notifica del pignoramento, l'esecutata è intestataria del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sul bene pignorato in forza di atti regolarmente trascritti, questi ultimi riportati nel dettaglio al successivo capitolo 9.





9. Provenienza dei beni

Provveda l'Esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

BENE 1	Proprietari a 22/01/2024
	Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 alla [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis] - Atto di compravendita Notaio Emilio Cherchi del 06/02/1971, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 23/02/1971 ai nn. 1027/776 con il quale il sig. [omissis], nato ad [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] - Successione legale di [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e deceduto il 09/10/2011, con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ed il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, giusta denuncia n. 153 vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 12/04/2012 ai nn. 2648/2108 - Atto di divisione Notaio Vincenzo Minieri del 21/03/2013, rep. n. 39835/12355, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 29/03/2013 ai nn. 2469/1872 con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], e contestuale trascrizione di accettazione tacita di eredità presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 01/03/2024 ai nn. 1859/1471 - Atto di conferimento in società Notaio Federica Croce del 06/12/2012, rep. n. 16916/11748, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 16/12/2022 ai nn. 11038/8720 con il quale la [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis] riceve il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]

L'elenco delle pregiudizievoli attualmente gravanti sul diritto di piena proprietà della quota di 1/1 del bene pignorato della [omissis] e che saranno cancellate è riportato di seguito, con la precisazione che l'ultima verifica in banca dati ipotecaria è stata effettuata al 17/06/2024.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 22/01/2024 ai nn. 546/450 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 5/2024 del 09/01/2024:





- a favore di Tenuta Cadè s.s.a. con sede in Vercelli (VC), C.F. 01754910022 per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1;
 - contro [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 28/03/2024 ai nn. 2841/309 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia (PV) in data 04/12/2023 rep. n. 2547/2023, capitale € 10.206,03, spese € 4.793,97, ipoteca € 15.000,00:
- a favore di Leva Innocenza, nata a Novara (NO) il 26/09/1959, C.F. LVENCN59P66F952R, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1;
 - contro [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1

Le note di trascrizione ed iscrizione delle formalità sono riportate nell'Allegato E.





10. Valore di mercato

Provveda l'Esperto a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari, desunti:

- dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al II semestre 2023;
- dal listino immobiliare n. 26 del 29/02/2024 – rilevazioni al dicembre 2023 – patrocinato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi Alto Piemonte.

Il giudizio di stima del bene è stato altresì elaborato sulla base delle risultanze del sopralluogo e quindi dello stato dei luoghi, del contesto territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici commerciali e dei valori di mercato tracciati nelle compravendite oggetto di pubblicità immobiliare.

BENE 1	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	67 m ²	1,00	67 m ²
Vani accessori	19 m ²	1,00	19 m ²
Piano soppalco			
Vani accessori	28 m ²	0,50	14 m ²
Vano tecnico	14 m ²	0,00	0 m ²
Piano interrato			
Cantina	2 m ²	0,25	1 m ²
Totale misura			101 m²
Prezzo unitario			2.100 €/m²
Totale valore			€ 212.100
Valore complessivo del bene € 212.100 (duecentododicimilacento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 10.605
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 6.182
Valore complessivo del bene adeguato € 195.313 (centonovantacinquemilatrecentotredici/00)			
Spese condominiali insolute			€ 1.020



**11. Lotti di vendita**

Provveda l'Esperto a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale

La natura, la conformazione e lo stato dei luoghi dell'immobile non consentono l'agevole formazione di più lotti omogenei e pertanto si propende per un unico lotto di vendita.





12. Stato di possesso

Provveda l'Esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Il bene è libero e costituisce l'unità locale ove l'esecutata svolge l'attività di commercio al dettaglio di riso e cereali, coerentemente con il proprio statuto sociale; il subingresso e la denuncia dell'attività sono stati comunicati al Registro Imprese tramite SCIA n. 831/2022 prot. n. 77963 del 07/12/2022 presentata allo Sportello Unico Digitale del Comune di Vercelli – Attività Produttive.

Dal punto di vista giuridico, il fabbricato è assoggettato al regime condominiale ed è costituito il Condominio Balbo, C.F. 80013900024, riconosciuto nell'atto di deposito documento Notaio Enrico Masini del 19/02/1969 rep. n. 24674/8295 con il quale è stato altresì trascritto il relativo regolamento; l'amministratore pro-tempore è il Geom. Paolo Franzo.

L'esercizio contabile vige dal 01/04 al 31/03 di ogni anno; la quota delle spese fisse di gestione e manutenzione annue per le parti comuni condominiali è pari, per l'ultimo esercizio, a € 806,09, da versarsi in quattro rate con scadenze al 31/05/2024, al 28/06/2024, al 30/08/2024 ed al 31/10/2024.



Le spese condominiali non pagate nel biennio anteriore alla data della presente relazione sono pari a € 1.019,94. Non sussistono spese condominiali straordinarie già deliberate ed ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Fermo restando quanto sopra, non si sono rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico, nonché gravami da censo, livello o uso civico.

L'estratto conto condominiale per soggetto e l'atto di deposito comprensivo del regolamento di condominio sono riportati in Allegato G.



**13. Procedure espropriative**

Provveda l'Esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I bene pignorato non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

**14. Planimetrie e documentazione fotografica**

Provveda l'Esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si vedano l'Allegato C e l'Allegato F.

**15. Scheda di sintesi del lotto**

Provveda l'Esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda l'Allegato H.

**16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy**

Provveda l'Esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità al Provvedimento del 7 febbraio 2008 e s.m.i. dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si veda l'Allegato I.

**17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**

Provveda l'Esperto, di concerto con il Custode, ad accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in base all'art. 1 c. 376 – 379 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 e s.m.i.

Il bene pignorato non riveste la qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.





In fede
Villata, 28 agosto 2024





Allegati A-B-C-D-E-F-G-H

- Allegato A – Check-list verifiche art. 567 c.p.c.
- Allegato B – Urbanistica
- Allegato C – Catasto
- Allegato D – Titoli abilitativi
- Allegato E – Formalità
- Allegato F – Fotografie
- Allegato G – Visura CCIAA e regolamento condominiale
- Allegato H – Scheda di sintesi del lotto
- Allegato I – Perizia Garante Privacy

V. fascicolo dedicato.

