TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 6
Titolarità 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 7
Confini 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 8
Consistenza 8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 10
Dati Catastali 10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 11
Precisazioni 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 12
Patti 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 13
Stato conservativo 13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 13
Parti Comuni 13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 14
Stato di occupazione 15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 15
Provenienze Ventennali 15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 17
Formalità pregiudizievoli 19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 19
Normativa urbanistica 21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 21
Regolarità edilizia 21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 21
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 22
Vincoli od oneri condominiali 23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6 23
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5 23
Stima / Formazione lotti 23
Riepilogo bando d'asta 27
Lotto Unico 27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E. 28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.176,50 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 30
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) **-** Piazza IV Novembre n.5 30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 01/12/2023, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC).
L'immobile è elevato su tre piani fuori terra, ha accesso principale dalla **** Omissis **** ed è composto di: ingresso con scala a chiocciola per accedere al piano primo, camera, w.c. e ripostiglio al piano terreno, cucina, camera con arrivo scala a chiocciola e balcone al piano primo, nonchè vano sottotetto accessibile tramite scala esterna a pioli al piano secondo.

E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricato di civile abitazione con annesso cortile pertinenziale avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC).
L'immobile è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale dalla **** Omissis **** ed è composto di: cucina, camera, n.2 ripostigli di cui uno sottoscala, vano scala di accesso al piano primo e cortile pertinenziale al piano terreno, n.2 camere di cui una con balcone, disimpegno, vano scala e bagno al piano primo.

E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6
- **Bene N° 2 -** Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.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., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata integrata con la visura storica e la mappa del catasto terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

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.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

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.

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Trino (VC) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Trino (VC) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	27,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,50 m	terreno
Abitazione	29,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,51 m	primo
balcone	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	primo
sottotetto	12,00 mq	16,00 mq	0,33	5,28 mq	2,00 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	81,78 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	81,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,50 m	terreno
Abitazione	47,65 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,57 m	primo
Cortile	11,00 mq	11,00 mq	0,18	1,98 mq	0,00 m	terreno
balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	126,73 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie convenzionale complessiva:	126,73 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **11/08/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 711 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 0,13 Piano T-1
Dal **11/08/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 711 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 0,18 Piano T-1
Dal **01/01/1992** al **18/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 711 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 121,11 Piano T-1
Dal **18/03/2006** al **11/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 711 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 121,11 Piano T-1
Dal **11/09/2006** al **27/12/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 711 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 121,11 Piano T-1
Dal **27/12/2010** al **29/02/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 711 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale Totale 71 mq; Totale: escluse aree scoperte 70 mq Rendita € 121,11 Piano T-1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi consistenti nella mancata rappresentazione del vano sottotetto al piano secondo.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/03/1986** al **09/09/1987**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69A, Part. 682 Categoria A5 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,20 Piano T-1
Dal **09/09/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 682 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,29 Piano T-1
Dal **01/01/1992** al **18/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 682 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 190,31 Piano T-1
Dal **18/03/2006** al **11/09/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 500, Part. 682 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 190,31 Piano T-1
Dal **11/09/2006** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 682 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 190,31 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **29/02/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 69, Part. 682 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale 131 mq; Totale: escluse aree scoperte 131 mq Rendita € 190,31 Piano T-1

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, risultano lievi difformità tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	711			A4	1	3,5	Totale 71 mq; Totale: escluse aree scoperte 70 mq	121,11 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	711				Ente Urbano		00.00.46 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	682			A4	1	5,5	Totale 131 mq; Totale: escluse aree scoperte 131 mq	190,31 €	T-1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
69	682				Ente Urbano		00.00.72 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Niccolò TIECCO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Niccolò TIECCO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

PATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 2632 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 2632 (che si allega in copia) il Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott.ssa Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente è in stato di abbandono e in mediocre stato conservativo, l'impianto elettrico non è a norma, è privo di impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è da rivedere e l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente è in stato di abbandono e in mediocre stato conservativo, l'impianto elettrico non è a norma, è privo di impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è da rivedere e l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. A tale proposito il CTU segnala una perdita di acqua dalla tubazione nel vano cucina al piano terreno, il contatore è visibile tuttavia non è possibile chiudere l'acqua in quanto manca la saracinesca di chiusura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altri fabbricati.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altri fabbricati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

**** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO
L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.
Il tetto del fabbricato è a falde su struttura lignea con manto di copertura in coppi vecchi in pessimo stato manutentivo.
Il fabbricato è ante '67, esternamente si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione avente finiture ad intonaco tinteggiato nella facciata principale prospiciente piazza IV Novembre ed intonaco al grezzo nella facciata interna nel cortile.
L'accesso principale al fabbricato è da Piazza IV Novembre n.6.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'ABITAZIONE
L'immobile oggetto della presente perizia è così composta: ingresso con scala a chiocciola per accedere al piano superiore, camera, w.c. e ripostiglio al piano terreno (primo fuori terra), cucina e camera con arrivo scala a chiocciola e balcone al piano primo (secondo fuori terra), e vano sottotetto con accesso da scala a pioli esterna (non rilevato) al piano secondo (terzo fuori terra).
L'unità immobiliare internamente si presenta in stato di abbandono.
Le pareti sono intonacate a civile con presenza di umidità ascendente.
I pavimenti dei locali principali sono in graniglia e cotto.
Gli infissi esterni sono in parte di legno ed in parte di alluminio con vetro doppio, dotati di persiane di legno in pessimo stato manutentivo.
Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso in ferro con serratura non di sicurezza.
L'impianto elettrico non è più a norma, l'impianto idrico sanitario da rivedere e impianto di riscaldamento assente.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO
L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.
Il tetto del fabbricato è a falde su struttura lignea con manto di copertura in coppi vecchi in pessimo stato manutentivo.
Il fabbricato è ante '67, esternamente si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione avente finiture ad intonaco tinteggiato nella facciata principale prospiciente piazza IV Novembre ed intonaco al grezzo nella facciata interna nel cortile.
L'accesso principale al fabbricato è da Piazza IV Novembre n.5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE GENERALE DELL'ABITAZIONE
L'immobile oggetto della presente perizia è così composta: cucina, camera, n.2 ripostigli di cui uno sottoscala, vano scala e cortile al piano terreno (primo fuori terra), vano scala, disimpegno, bagno, n.2 camere di cui una con balcone al piano primo (secondo fuori terra).
L'unità immobiliare internamente si presenta in stato di abbandono.
Le pareti sono intonacate a civile con presenza di umidità ascendente.
I pavimenti dei locali principali sono in graniglia e cotto.
Gli infissi esterni sono in parte di legno ed in parte di alluminio con vetro doppio, dotati di persiane di legno in pessimo stato manutentivo.
Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso in ferro con serratura non di sicurezza.
L'impianto elettrico non è più a norma, l'impianto idrico sanitario da rivedere e impianto di riscaldamento assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

L'immobile risulta libero

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/09/1981** al **18/03/2006**	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COPPO Alfredo	17/09/1981	28629	6009
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	02/10/1981	6547	5280
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/03/2006** al **11/09/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione di CAVALLARO Audino**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			18/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	10/08/2006		6760
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	30/05/2006	21	1181
Dal **11/09/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Massimo CAGNACCI	11/09/2006	17972	5365
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	20/09/2006	10384	7294
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia Entrate - Ufficio Casale Monferrato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria	18/09/2006	1948	1T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 variata.

Il CTU precisa che risulta Atto notarile pubblico di Accettazione tacita d'eredità a rogito dott. Cagnacci Massimo, Notaio in Casale Monferrato, del 11.09.2006 rep.17972/5365, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 20.09.2006 al registro particolare n.7295 e registro generale 10385.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 13/09/1961 al 01/03/1982</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto notarile pubblico di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>MONTAGNINI Guido</td><td>13/09/1961</td><td>5446</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli</td><td>18/09/1961</td><td></td><td>3379</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 01/03/1982 al 18/03/2006</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Cessione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Vito PINTO</td><td>01/03/1920</td><td>25</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli</td><td>19/03/1982</td><td></td><td>1777</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/03/2006 al 11/09/2006</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione di CAVALLARO Audino</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>18/03/2006</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli</td><td>10/08/2006</td><td></td><td>6760</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli</td><td>30/05/2006</td><td>21</td><td>1181</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/09/2006</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Massimo CAGNACCI</td><td>11/09/2006</td><td>17972</td><td>5365</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli</td><td>20/09/2006</td><td>10384</td><td>7294</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Agenzia Entrate - Ufficio Casale Monferrato - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria</td><td>18/09/2006</td><td>1948</td><td>1T</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 variata.

Il CTU precisa che risulta Atto notarile pubblico di Accettazione tacita d'eredità a rogito dott. Cagnacci Massimo, Notaio in Casale Monferrato, del 11.09.2006 rep.17972/5365, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 20.09.2006 al n.7295 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);
Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 26/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Ufficio Provinciale - Vercelli il 20/09/2006
  Reg. gen. 10386 - Reg. part. 1857
  Quota: 1/1
  Importo: € 144.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 72.000,00
  Rogante: Massimo Cagnacci
  Data: 11/09/2006
  N° repertorio: 17973
  N° raccolta: 5366

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 09.03.2007 ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge 130/1999 e dell'art.58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D.Lgs 1° settembre, n.385) Capital Mortage s.r.l., con sede in Roma, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 09218891001, capitale sociale 10.000,00 i.v., ha acquistato da Banca di Roma S.p.a. con sede legale in Roma, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 06978161005, la titolarità "pro-soluto" una pluralità di crediti aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione; - che ai sensi degli art. 1 e 4 della L. 30 aprile 1999 n.130, dell'art.58 del D.Lgs 1° settembre 1993 n.385 (T.U.B.), Capital Mortage s.r.l. ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti a mezzo pubblicazione sulla G.U. Parte Seconda n.32 del 17 marzo 2007; - che per effetto del conferimento, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuali, Capital Mortage s.r.l. è succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi già di titolarità di Banca di Roma S.p.a; - che tra i crediti ceduti sono compresi quelli nei confronti del [redacted] - che in data 25.09.2019, a seguito di un contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco" ai sensi dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D.Lgs 1° settembre 1993 n.385), Unicredit S.p.a. ha acquistato da Capital Mortage S.r.l. la titolarità di una pluralità di crediti aventi le caratteristiche indicate nell'avviso di acquisto; - che ai sensi dell'art.58 del D.Lgs 1° settembre 1993 n.385 (T.U.B.), UniCredit S.p.a. ha dato notizia dell'avvenuto acquisto dei crediti a mezzo pubblicazione sulla G.U. Parte Seconda n.115 dell'01.10.2019. - che per effetto della cessione UniCredit S.p.a. è succeduta. a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi già di titolarità di Capital Mortage s.r.l.; - che tra i crediti ceduti sono compresi quelli nei confronti del [redacted]; - che UniCredit S.p.a. è quindi creditrice, in virtù del contratto di mutuo del 11.09.2006 a rogito Notaio Massimo Cagnacci di Casale Monferrato n.17973 di Repertorio e n. 5366 di Raccolta, stipulato ai sensi dell'art.38 e seguenti del D.lgs. 1/9/93 n.385, nei confronti del [redacted]; - che il credito è assistito da garanzia ipotecaria su immobili, di proprietà del [redacted], siti in Trino iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Servizio di Pubblicità Immobiliare con formalità in data 20.09.2006 nn.10386/1857; - che i contratti di mutuo di credito fondiario non sono soggetti a notifica ai sensi dell'art.43 del R.D. 16.07.1905 n.646 e dell'art.41 1° comma D.Lgs. 01.09.1993 n.385; - che la parte mutuataria è morosa nel pagamento di rate ed accessori; tutto ciò premesso doValue S.p.a. quale procuratore di UniCredit S.p.a.....

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Vercelli il 05/09/2016
  Reg. gen. 6789 - Reg. part. 5210
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Vercelli il 18/09/2023
  Reg. gen. 7504 - Reg. part. 6067
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);
Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trino "A1 r.1. area dell'IUA a prevalenza destinazione residenziale - capoluogo (art.26)", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.26 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n.13-1392 del 19.01.2011).
VEDASI ESTRATTO ALLEGATO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trino "A1 r.1. area dell'IUA a prevalenza destinazione residenziale - capoluogo (art.26)", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.26 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n.13-1392 del 19.01.2011).
VEDASI ESTRATTO ALLEGATO

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Trino, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Autorizzazione Edilizia n.15 del 1982, per lavori di manutenzione straordinaria intonaci fabbricato;
2) Autorizzazione Edilizia n.65 del 18.05.1994 per lavori di rifacimento di copertura con sostituzione dell'orditura in legno e recupero dei coppi vecchi per il manto superiore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 idrico.

Premesso che presso l'Ufficio Urbanistica non sono emersi progetti e/o depositi di planimetria della porzione di fabbricato in oggetto, pertanto il CTU fa riferimento alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli. Visionata la planimetria non si evidenziano differenze sostanziali nei locali rappresentati ad esclusione della mancata rappresentazione sulla scheda del locale sottotetto del piano secondo accessibile tramite scala esterna a pioli

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Trino, il fabbricato in oggetto è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:

1) Autorizzazione Edilizia n.15 del 1982, per lavori di manutenzione straordinaria intonaci fabbricato;
2) Autorizzazione Edilizia n.60 del 11.04.1988, per lavori di demolizione volta pericolante a padiglione e ricostruzione con volta piana;
3) L'immobile è stato reso agibile in seguito ai lavori di cui al punto 2 in data 10.07.1989 al prot. n.1696;
4) Autorizzazione Edilizia n.65 del 18.05.1994 per lavori di rifacimento di copertura con sostituzione dell'orditura in legno e recupero dei coppi vecchi per il manto superiore.

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 idrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trino vi sono lievi difformità costituite di riseghe nella muratura della camera grande al piano primo e nella disposizione dei gradini della scala.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare C.I.L.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa del fabbricato.
I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:
1) Pratica Urbanistica per redazione C.I.L.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.032,00;
3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
5) Diritti catastali e visure € 150,00.

Totale complessivo circa € 3.100,00 ivato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni similari a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2023 - Semestre 1 - Comune di Trino Vercellese- Zona B1 - abitazione di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni similari di valore noto).

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

- **Bene N° 1 -** Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6
  Fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC). L'immobile è elevato su tre piani fuori terra, ha accesso principale dalla **** Omissis **** ed è composto di: ingresso con scala a chiocciola per accedere al piano primo, camera, w.c. e ripostiglio al piano terreno, cucina, camera con arrivo scala a chiocciola e balcone al piano primo, nonchè vano sottotetto accessibile tramite scala esterna a pioli al piano secondo. E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 711, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 711, Qualità Ente Urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.267,00

- **Bene N° 2 -** Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5
  Fabbricato di civile abitazione con annesso cortile pertinenziale avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC). L'immobile è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale dalla **** Omissis **** ed è composto di: cucina, camera, n.2 ripostigli di cui uno sottoscala, vano scala di accesso al piano primo e cortile pertinenziale al piano terreno, n.2 camere di cui una con balcone, disimpegno, vano scala e bagno al piano primo. E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 682, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 682, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 19.009,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Trino (VC) - Piazza IV	81,78 mq	150,00 €/mq	€ 12.267,00	100,00%	€ 12.267,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Novembre n.6					
Bene N° 2 - Fabbricato civile Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5	126,73 mq	150,00 €/mq	€ 19.009,50	100,00%	€ 19.009,50
				Valore di stima:	€ 31.276,50

Valore di stima: € 31.276,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche, sanzioni comunali e diritti catastali per la regolarizzazione dei fabbricati	3100,00	€

Valore finale di stima: **€ 28.176,50**

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.

Casale Monferrato, li 29/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure, planimetrie ed estratto di mappa (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica contratti (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione grafica del rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 27/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta invio perizia alle parti (Aggiornamento al 27/02/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - progetti comunali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -** Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6
Fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC). L'immobile è elevato su tre piani fuori terra, ha accesso principale dalla **** Omissis **** ed è composto di: ingresso con scala a chiocciola per accedere al piano primo, camera, w.c. e ripostiglio al piano terreno, cucina, camera con arrivo scala a chiocciola e balcone al piano primo, nonchè vano sottotetto accessibile tramite scala esterna a pioli al piano secondo. E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 711, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 711, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trino "A1 r.1. area dell'IUA a prevalenza destinazione residenziale - capoluogo (art.26)", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.26 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n.13-1392 del 19.01.2011). VEDASI ESTRATTO ALLEGATO

- **Bene N° 2 -** Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5
Fabbricato di civile abitazione con annesso cortile pertinenziale avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC). L'immobile è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale dalla **** Omissis **** ed è composto di: cucina, camera, n.2 ripostigli di cui uno sottoscala, vano scala di accesso al piano primo e cortile pertinenziale al piano terreno, n.2 camere di cui una con balcone, disimpegno, vano scala e bagno al piano primo. E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona. Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 682, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 682, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trino "A1 r.1. area dell'IUA a prevalenza destinazione residenziale - capoluogo (art.26)", gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art.26 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n.13-1392 del 19.01.2011). VEDASI ESTRATTO ALLEGATO

Prezzo base d'asta: **€ 28.176,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.176,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 711, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 711, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	81,78 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente è in stato di abbandono e in mediocre stato conservativo, l'impianto elettrico non è a norma, è privo di impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è da rivedere e l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC). L'immobile è elevato su tre piani fuori terra, ha accesso principale dalla **** Omissis **** ed è composto di: ingresso con scala a chiocciola per accedere al piano primo, camera, w.c. e ripostiglio al piano terreno, cucina, camera con arrivo scala a chiocciola e balcone al piano primo, nonchè vano sottotetto accessibile tramite scala esterna a pioli al piano secondo. E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trino (VC) - Piazza IV Novembre n.5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 69, Part. 682, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 682, Categoria A4	**Superficie**	126,73 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente è in stato di abbandono e in mediocre stato conservativo, l'impianto elettrico non è a norma, è privo di impianto di riscaldamento, l'impianto idrico è da rivedere e l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. A tale proposito il CTU segnala una perdita di acqua dalla tubazione nel vano cucina al piano terreno, il contatore è visibile tuttavia non è possibile chiudere l'acqua in quanto manca la saracinesca di chiusura.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione con annesso cortile pertinenziale avente accesso dalla **** Omissis **** nel Comune di Trino (VC). L'immobile è elevato su due piani fuori terra, ha accesso principale dalla ****		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Omissis **** ed è composto di: cucina, camera, n.2 ripostigli di cui uno sottoscala, vano scala di accesso al piano primo e cortile pertinenziale al piano terreno, n.2 camere di cui una con balcone, disimpegno, vano scala e bagno al piano primo. E' ubicato nel concentrico abitato a poca distanza da tutti i servizi primari e secondari essenziali secondo gli standard attuali: scuole di vario grado e livello, uffici comunali, stazione dei Carabinieri, stazione ferroviaria, banche e ufficio postale, negozi di vario genere, alimentari, bar, ristoranti, ecc. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista a circa 18 Km; mentre al centro di rilievo Casale Monferrato, dista a circa 17 Km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità; vi è sufficiente disponibilità di parcheggi liberi nella zona.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRINO (VC) - PIAZZA IV NOVEMBRE N.5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Ufficio Provinciale - Vercelli il 20/09/2006
  Reg. gen. 10386 - Reg. part. 1857
  Quota: 1/1
  Importo: € 144.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 72.000,00
  Rogante: Massimo Cagnacci
  Data: 11/09/2006
  N° repertorio: 17973
  N° raccolta: 5366
  Note: Il CTU precisa inoltre che in virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco", stipulato in data 09.03.2007 ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt. 1 e 4 della legge 130/1999 e dell'art.58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D.Lgs 1° settembre, n.385) Capital Mortage s.r.l., con sede in Roma, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 09218891001, capitale sociale 10.000,00 i.v., ha acquistato da Banca di Roma S.p.a. con sede legale in Roma, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 06978161005, la titolarità "pro-soluto" una pluralità di crediti aventi le caratteristiche indicate nell'atto di cessione; - che ai sensi degli art. 1 e 4 della L. 30 aprile 1999 n.130, dell'art.58 del D.Lgs 1° settembre 1993 n.385 (T.U.B.), Capital Mortage s.r.l. ha dato notizia dell'avvenuta cessione dei crediti a mezzo pubblicazione sulla G.U. Parte Seconda n.32 del 17 marzo 2007; - che per effetto del conferimento, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuali, Capital Mortage s.r.l. è succeduta, a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi già di titolarità di Banca di Roma S.p.a; - che tra i crediti ceduti sono compresi quelli nei confronti del [redacted] - che in data 25.09.2019, a seguito di un contratto di cessione di crediti pecuniari individuabili "in blocco" ai sensi dell'art. 58 T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (approvato con D.Lgs 1° settembre 1993 n.385), Unicredit S.p.a. ha acquistato da Capital Mortage S.r.l. la titolarità di una pluralità di crediti aventi le caratteristiche indicate nell'avviso di acquisto; - che ai sensi dell'art.58 del D.Lgs 1° settembre 1993 n.385 (T.U.B.), UniCredit S.p.a. ha dato notizia dell'avvenuto acquisto dei crediti a mezzo pubblicazione sulla G.U. Parte Seconda n.115 dell'01.10.2019. - che per effetto della cessione UniCredit S.p.a. è succeduta. a titolo particolare, nei rapporti giuridici attivi già di titolarità di Capital Mortage s.r.l.; - che tra i crediti ceduti sono compresi quelli nei confronti del [redacted] - che UniCredit S.p.a. è quindi creditrice, in virtù del contratto di mutuo del 11.09.2006 a rogito Notaio Massimo Cagnacci di Casale Monferrato n.17973 di Repertorio e n. 5366 di Raccolta, stipulato ai sensi dell'art.38 e seguenti del D.lgs. 1/9/93 n.385, nei confronti del [redacted] - che il credito è assistito da garanzia ipotecaria su immobili, di proprietà del [redacted] siti in Trino iscrizione ipotecaria accesa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Servizio di Pubblicità Immobiliare con formalità in data 20.09.2006 nn.10386/1857; - che i contratti di mutuo di credito fondiario non sono soggetti a notifica ai sensi dell'art.43 del R.D. 16.07.1905 n.646 e dell'art.41 1° comma D.Lgs. 01.09.1993 n.385; - che la parte mutuataria è morosa nel pagamento di rate ed accessori; tutto ciò premesso doValue S.p.a. quale procuratore di UniCredit S.p.a.....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Vercelli il 05/09/2016
  Reg. gen. 6789 - Reg. part. 5210
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009