
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2021 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.200,00 (diconsi euro centottantaseimiladuecento/00)	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 06/07/2021, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 0161 58 756, Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2021 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 Crescentino (VC) - Strada Porzioni 4bis

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione con ampia corte esclusiva di pertinenza, sviluppantesi su tre livelli fuori terra collegati verticalmente da scale interne ed esterne in muratura, composto da soggiorno, cucina, bagno, portico e locale di sgombero a piano terra; tre camere, bagno, disimpegno, terrazzo e balcone a piano primo; tre locali a soffitta a piano secondo sottotetto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crescentino (VC) - Strada Porzioni 4bis

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) rilevando che tale documentazione risulta regolare. Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile contiene e riporta solo i dati catastali attuali degli immobili pignorati.

Il CTU ha provveduto all'acquisizione del certificato di Stato Civile e di Matrimonio degli esecutati, non essendo lo stesso stato depositato dal creditore precedente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene complessivamente confina:

- a nord con Strada Porzioni anche identificata catastalmente alle particelle 1019, 362 e 566 dello stesso foglio 37
- ad est con particelle 371 e 374 dello stesso foglio 37
- a sud con particelle 374 e 671 dello stesso foglio 37
- ad ovest con particella 360 dello stesso foglio 37

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,65 mq	99,36 mq	1,00	99,36 mq	2,30 m	Terra
Abitazione	97,65 mq	138,22 mq	1,00	138,22 mq	2,70 m	Primo
Porticato	21,65 mq	21,93 mq	0,35	7,68 mq	2,50 m	Terra
Locale di deposito	29,05 mq	37,20 mq	0,20	7,44 mq	2,70 m	Terra
Terrazza	21,80 mq	21,93 mq	0,40	8,77 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	53,70 mq	71,92 mq	0,35	25,17 mq	2,40 m	Secondo
Giardino e aree di pertinenza	2855,00 mq	2855,00 mq	0,02	57,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				345,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				345,84 mq		

Non vengono calcolati nel computo delle superfici né il pergolato verso cortile né il box in lamiera metallica verso strada in quanto realizzati abusivamente e di facile rimozione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1995 al 16/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 640, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 438,99 Piano T-1
Dal 16/01/1996 al 29/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 640, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 438,99 Piano T-1
Dal 29/01/1999 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 640, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 438,99 Piano T-1
Dal 11/09/2003 al 12/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 371, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 438,99 Piano T-1
Dal 12/03/2009 al 18/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 371, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 746,28 Piano T-1-2
Dal 18/01/2013 al 08/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 371, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 746,28 Piano T-1-2
Dal 08/01/2014 al 22/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1015, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 746,28 Piano T-1-2
Dal 22/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1015, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 746,28 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 03/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 1015, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 359 mq Rendita € 746,28 Piano T-1-2

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	1015	1	1	A2	2	8,5	359 mq	746,28 €	T-1-2	

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	
37	1015				Ente Urbano		00 30 25 mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Relativamente all'attuale planimetria depositata, si rilevano modeste difformità relative alla distribuzione interna ed alla scala esterna, che non incidono sulla consistenza catastale dell'unità immobiliare e non ne pregiudicano la corretta identificazione.

In loco si rileva la presenza di un pergolato in legno sul lato sud e di un box prefabbricato in lamiera metallica sul lato nord fronte strada. Entrambe gli immobili non risultano rappresentati in mappa e sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio.

Trattandosi di immobili realizzati abusivamente ma di facile rimozione, le operazioni di cui sopra potranno anche essere eseguite dal futuro acquirente, che potrà rimuovere i manufatti, ovvero provvedere alla loro regolarizzazione catastale (previa sanatoria amministrativa).

Per la sola regolarizzazione catastale delle porzioni autorizzate, si dovrà provvedere alla predisposizione di pratica di variazione DOCFA per aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare con una spesa presunta di circa € 500,00 per onorari professionali e spese forfettarie al netto degli oneri di legge ed a circa € 100,00 per spese vive catastali.

Nel caso di regolarizzazione complessiva dei fabbricati, successivamente alla sanatoria urbanistica ed amministrativa degli immobili, si renderà necessario procedere all'inserimento in mappa terreni mediante pratica Pregeo con ausilio di rilievo topografico di pergolato e box in lamiera metallica, e successivamente di aggiornamento della planimetria agli atti con pratica di variazione DOCFA a catasto fabbricati e costituzione delle nuove unità immobiliari con una spesa presunta integrativa rispetto agli importi sopra indicati di circa € 2.000,00 per onorari professionali e spese forfettarie al netto degli oneri di legge, ed a circa € 100,00 per spese vive catastali.

Si segnala che **** Omissis ****, terzo non esecutato, ha comunicato che il box prefabbricato in lamiera metallica è di sua proprietà esclusiva e che, trattandosi di manufatto amovibile, provvederà a rimuoverlo prima della consegna dell'immobile al futuro aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto effettuava regolare accesso presso gli immobili oggetto della procedura alla presenza del Custode nominato, in data 01/12/2021 per effettuare i rilievi degli immobili.

In data 16/02/2021, previo appuntamento con l'ufficio tecnico, il sottoscritto effettuava accesso presso gli uffici comunali ed all'esame delle pratiche edilizie depositate.

Il sottoscritto provvedeva a richiedere il certificato di Stato Civile e di Matrimonio dei debitori eseguiti ai comuni di competenza.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si presentano complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Si sono riscontrati localizzati distacchi superficiali di tinteggiatura ed intonaco dovuti a risalita capillare nelle murature. Lo scarico fognario presenta delle ostruzioni od un possibile intasamento del pozzo perdente e necessita di periodiche operazioni di spurgo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati individuate servitù trascritte agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di fabbricato edificato presumibilmente a cavallo degli anni 1930/1940 con ampia area cortilizia di pertinenza, e successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione e frazionamento con la creazione di due porzioni identificabili a schiera. Il fabbricato è ubicato in Località Porzioni, una frazione periferica con destinazione prevalentemente agricola che dista circa 3,5 chilometri dal centro abitato di Crescentino.

L'accesso all'immobile avviene tramite cancello metallico pedonale e carraio al civico 4bis di Strada Porzioni, sull'area cortilizia di pertinenza.

Il fabbricato si presenta con figura in pianta regolare e si sviluppa complessivamente su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo/sottotetto) collegati verticalmente con scale in muratura. La struttura portante è mista in muratura e cemento armato, i tamponamenti sono in muratura con orizzontamenti misti, a volta con struttura in muratura e piani con struttura mista in latero-cemento. La copertura presenta orditura in legno e manto in cementegola in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il fabbricato presenta facciate intonacate e parzialmente tinteggiate complessivamente in sufficienti condizioni di manutenzione con alcune macchie di umidità e localizzati modesti distacchi superficiali di intonaco dovuti a risalita capillare nelle murature. Gli infissi esterni sono in legno e legno/vetro protetti da ante in legno in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'area cortilizia esterna risulta essere parzialmente pavimentata in autobloccanti, ed in in terra battuta mista a ghiaia e cemento in corrispondenza del cancello di accesso. La restante area di pertinenza è mantenuta a verde con la presenza di alcune piante a basso e medio fusto.

Il fabbricato presenta recinzione con paletti e rete metallica fronte strada, a confine sul lato sud e parzialmente sul lato ovest, ove sono presenti fabbricati in aderenza e porzione di recinzione in muratura. Sul lato est l'unità immobiliare confina con la porzione restante del fabbricato a schiera, con fabbricati in aderenza e porzione di recinzione in paletti e rete metallica.

L'unità immobiliare internamente è rifinita con intonaco e tinteggiatura sulle pareti e sui soffitti e presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica, cotto e parquet. I serramenti interni sono in legno e legno/vetro.

L'unità immobiliare a Piano Terra è suddivisa come segue:

Portico di circa 21,65 mq. ed altezza di circa 2,50 m. avente pavimentazione in piastrelle di gres

ceramico.

Locale di sgombero di circa 29,05 mq. ed altezza interna di circa 2,70 m. avente pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati.

Ingresso con vano scala di circa 13,60 mq. ed altezza interna minima di circa 2,05 m. e massima di circa 2,90 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto a volta intonacati e tinteggiati con distacchi superficiali di intonaco e tinteggiatura dovuti a risalita capillare nelle murature. I gradini presentano pedata in pietra naturale ed alzata in muratura intonacata e tinteggiata.

Soggiorno di circa 28,65 mq. ed altezza interna minima di circa 2,05 m. e massima di circa 2,90 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto a volta intonacati e tinteggiati con distacchi superficiali di intonaco e tinteggiatura dovuti a risalita capillare nelle murature.

Cucina di circa 21,50 mq. ed altezza interna media di 2,20 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto a volta intonacati e tinteggiati con distacchi superficiali di intonaco e tinteggiatura dovuti a risalita capillare nelle murature e porzione di pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Bagno di circa 8,90 mq. ed altezza interna media di 2,20 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitto a volta e pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica per altezza di circa 1,60 m., ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc e vasca.

L'unità immobiliare a Piano Primo è suddivisa come segue:

Camera di circa 24,15 mq. ed altezza interna minima di circa 1,85 m. e massima di circa 2,90 m. avente pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con copertura e perlinatura in legno a vista.

Disimpegno di circa 1,75 mq. ed altezza interna minima di circa 2,15 m. e massima di circa 2,35 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con copertura e perlinatura in legno a vista.

Bagno di circa 6,80 mq. ed altezza interna media di 2,20 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitto a volta e pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica per altezza di circa 1,60 m., ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc e vasca.

Camera di circa 30,25 mq. ed altezza interna minima di circa 2,20 m. e massima di circa 3,10 m. avente pavimentazione in ceramica, soffitto a volta e pareti intonacate e tinteggiate.

Disimpegno di circa 6,10 mq. ed altezza interna media di circa 2,75 m. avente pavimentazione in ceramica, soffitto a volta e pareti intonacate e tinteggiate.

Balcone di circa mq. 8,40 avente pavimentazione in cemento e ringhiera in ferro.

Camera di circa 28,60 mq. ed altezza interna di circa 2,70 m. avente pavimentazione in ceramica, soffitto e pareti intonacate e tinteggiate e scala di collegamento con il piano secondo/sottotetto in muratura intonacata e tinteggiata con pedate in piastrelle di ceramica.

Terrazzo di circa 21,80 mq. ed altezza media di circa 2,70 m. avente pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, pareti intonacate soffitto con copertura e perlinatura in legno a vista.

L'unità immobiliare a Piano Secondo è suddivisa come segue:

Disimpegno di circa 1,80 mq. ed altezza interna minima di circa 2,00 m. e massima di circa 3,10 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con copertura e perlinatura in legno a vista.

Soffitta di circa 8,10 mq. ed altezza interna minima di circa 2,00 m. e massima di circa 3,10 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con copertura e perlinatura in legno a vista.

Bagno di circa 6,80 mq. ed altezza interna media di 2,20 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, soffitto a volta e pareti intonacate, tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica per altezza di circa 1,60 m., ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc e vasca.

Soffitta di circa 8,10 mq. ed altezza interna minima di circa 2,00 m. e massima di circa 3,10 m. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con copertura e perlinatura in legno a vista.

Il fabbricato in oggetto è dotato di impianto elettrico apparentemente non a norma e che in passato è stato oggetto di principio di incendio, alimentazione angolo cottura con bombola GPL, impianto idro-

sanitario, riscaldamento con camino a legna nonostante la presenza di impianto termico con radiatori e generatore autonomo attualmente inutilizzato, antenna TV e smaltimento dei reflui con fossa imhoff e pozzo perdente. Allo stato attuale lo scarico non funziona adeguatamente e necessita di interventi di spurgo da parte dell'utilizzatore per necessità di manutenzione.

L'area esterna di circa complessivi 2855 mq. si presenta prevalentemente a verde. Su porzione della stessa, pavimentata in autobloccanti a sud del fabbricato, insite un pergolato in legno non autorizzato di circa 17,55 mq. ed altezza interna di circa 2,40 m., ridossato al balcone ed attualmente coperto con lastre onduline parzialmente ancorate allo stesso.

Sul lato nord dell'area cortilizia è stata realizzata una platea in calcestruzzo sulla quale risulta posizionato un box in lamiera metallica di circa 12,50 mq. di proprietà esclusiva **** Omissis ****, terzo non esecutato che in sede di sopralluogo ha dichiarato che, trattandosi di manufatto amovibile, provvederà a rimuoverlo prima della consegna dell'immobile al futuro aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1999 al 18/01/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Aquila Carla	29/01/1999	52118	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	09/02/1999	1019	721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/01/2013 al 22/01/2014	**** Omissis ****	Atto di donazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Naddeo Gabriele	18/01/2013			121	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Vercelli	15/02/2013			1299	962
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/01/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	22/01/2014	8629	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	03/02/2014	847	630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 21/12/2015
Reg. gen. 8561 - Reg. part. 893
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Dragone Andrea
Data: 17/12/2015
N° repertorio: 10903
N° raccolta: 8452

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 25/09/2017

Reg. gen. 7236 - Reg. part. 5512

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La procedura è estinta ma la relativa formalità non è stata annotata di cancellazione.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 17/03/2021

Reg. gen. 2290 - Reg. part. 1811

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Crescentino - Variante Strutturale N.3 approvata con DCC N. 53 DEL 28/12/2016 pubblicata sul B.U. n.06 del 09/02/2017, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura come Nucleo Rurale identificato con codice NR54 in area AGtp8 "Zone agricole di tutela paesaggistica-ambientale". L'area su cui insistono gli immobili risulta soggetta a vincolo di cui all'Art.142 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. Lettera f) parchi.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG disciplinano la zona in oggetto all'Art.7 - NR - "Zone di nucleo rurale" ed all'Art.17 - AGtp - "Zona agricola di tutela paesaggistica - ambientale".

L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI dalla circolare PGR 7LAP/96 all'Art.23 - "Classificazione del territorio secondo l'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe III - Sottoclasse IIIb3 - Ambiti edificati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non è provvisto del certificato di agibilità.

In seguito ad accesso agli atti effettuato in data 16/02/2022 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione di costruzione n. 86/1989 del 30/08/1989 per ristrutturazione fabbricato esistente.
- Concessione di costruzione n. 149/1992 del 16/12/1992 per costruzione recinzione.
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2020 del 26/02/1996 per creazione nuovi bagni a piano terra e primo, nuova pavimentazione e intonaci civili e messa in opera di fossa IMHOFF con pozzo a tenuta.
- Concessione Edilizia Onerosa n. 183/1999 del 02/02/1999 per la ristrutturazione mirante al recupero di tettoia esistente con formazione di locale di deposito, camera, porticato, terrazzo coperto e scala esterna.
- Concessione Edilizia Onerosa n. 302/2001 del 05/04/2002 Variante in Corso d'Opera alla C.E. n. 183/1999 per opere in variante consistenti in formazione di locale ad uso sgombero a piano terra mediante chiusura parziale portico, modifica rampa di accesso scala esterna, diversa tramezzatura entro locale sottotetto, apertura su lato nord del terrazzo al piano primo con posa di parapetto in ferro come previsto su lato ovest, formazione dislivello fra le due soffitte.

- Autorizzazione allo scarico dei reflui provenienti da insediamento civile n. 296/2002 del 16/08/2002 per esecuzione di lavori di modifiche all'impianto per lo scarico dei reflui provenienti dal suddetto fabbricato, mediante impianto di fitodepurazione dopo chiarificazione in fossa Imhoff delle acque nere.

L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica APE n. 2021 207558 0001 del 04/04/2012, valido fino al 04/04/2022

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'analisi dei titoli abilitativi edilizi che è stato possibile consultare, si è potuto riscontrare che l'immobile presenta delle irregolarità edilizie che potranno essere sanate dal futuro acquirente mediante la predisposizione di nuova pratica edilizia in sanatoria.

Le irregolarità riscontrate sono quelle di seguito elencate.

Piano Terra:

- diversa dimensione dei serramenti del soggiorno a sud
- sostituzione portafinestra cucina con finestra e modifica delle dimensioni delle finestre sul prospetto nord, con conseguente riduzione del rapporto aero-illuminante del locale, che non risulta più rispettato
- modeste modifiche alla rampa scala esterna che è stata allineata a filo facciata ovest
- posizionamento di arredo in cartongesso nell'ingresso in prossimità della scala
- realizzazione e posa di pergolato con struttura lignea sul cortile sud, attualmente coperto provvisoriamente con lastre tipo onduline in policarbonato
- realizzazione di platea in cls e posa di box metallico prefabbricato delle dimensioni di circa 2,50 m. x 5,00 m. nell'area cortilizia a nord.

Piano Primo:

- ampliamento del disimpegno sul vano scala.

Piano Secondo sottotetto:

- modeste modifiche al posizionamento delle tramezzature interne
- realizzazione di nuovo servizio igienico
- modeste difformità relative alle altezze interne sotto perlinatura
- installazione finestra tipo velux nella soffitta
- diversa dimensione dei serramenti prospetto sud.

Al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista amministrativo ed urbanistico, si rende necessaria la predisposizione di idonea pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne e di facciata con opere di adeguamento per il ripristino del rispetto dei rapporti aero-illuminanti dei locali oggetto di variazione.

I costi presunti per le operazioni di sanatoria sono stimabili in € 2.000,00 per onorari professionali, al netto degli oneri di legge, oltre ad oblazione in sanatoria da quantificarsi con gli uffici comunali.

Non risulta possibile preventivare allo stato attuale eventuali spese per opere edilizie necessarie all'adeguamento del rapporto di aerazione dei locali.

Dalle operazioni di cui sopra sono stati esclusi gli abusi edilizi riscontrati relativi alla costruzione del pergolato esterno, alla posa del box prefabbricato in lamiera metallica ed alla realizzazione di nuovo servizio igienico a piano secondo sottotetto. (A tal proposito si precisa che il debitore in sede di sopralluogo ha comunicato che il box prefabbricato in lamiera metallica risulta essere di proprietà di soggetto terzo non eseguito, che provvederà alla rimozione dello stesso prima della vendita

dell'immobile).

Sarà facoltà del futuro acquirente provvedere alla rimozione degli abusi edilizi consistenti nella costruzione del pergolato esterno, nella posa del box prefabbricato in lamiera metallica (qualora non venisse rimosso dal proprietario) e nella realizzazione di nuovo servizio igienico a piano secondo sottotetto, oppure richiederne la sanatoria edilizia.

I costi per la rimozione degli abusi edilizi sopra elencati, sono stimabili in complessivi € 6.000,00 e si ritiene che siano pressoché equivalenti ai costi complessivi per la sanatoria degli stessi.

In merito all'eventuale scelta di procedere alla regolarizzazione degli abusi sopra elencati, si ritiene che la pratica edilizia in sanatoria di cui sopra, potrà essere estesa all'eventuale cambio di destinazione d'uso con recupero del sottotetto, soggetto al pagamento del doppio degli oneri, ed alla regolarizzazione del pergolato esterno oltre che alla posa del box prefabbricato in lamiera metallica (qualora non venisse rimosso dal proprietario), con il pagamento del doppio degli oneri comunali e del contributo di costruzione per ampliamento.

Le pratiche edilizie dovranno comunque essere definite puntualmente con gli uffici comunali al fine di concordarne fattibilità, modalità e costi.

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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crescentino (VC) - Strada Porzioni 4bis

Fabbricato di civile abitazione con ampia corte esclusiva di pertinenza, sviluppatasi su tre livelli fuori terra collegati verticalmente da scale interne ed esterne in muratura, composto da soggiorno, cucina, bagno, portico e locale di sgombero a piano terra; tre camere, bagno, disimpegno, terrazzo e balcone a piano primo; tre locali a soffitta a piano secondo sottotetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1015, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1015, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 197.128,80

(diconsi euro centonovantasettemilacentototto /80)

Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - "Anno 2021 - Semestre 1 - Comune di Crescentino - Zona Centrale - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili" non essendo disponibili i valori per la zona extraurbana/agricola; si è consultato il "Listino Immobiliare e Locazioni Turistiche di Vercelli e

Provincia n° 23 Rilevazioni al Dicembre 2020 della Camera di Commercio di Biella e Vercelli - Centri Maggiori - Crescentino". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile in oggetto l'importo di circa €/mq. 570,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Crescentino (VC) - Strada Porzioni 4bis	345,84 mq	570,00 €/mq	€ 197.128,80	100,00%	€ 197.128,80
Valore di stima:					€ 197.128,80

Valore di stima: € 197.128,80 (diconsi euro centonovantasettemilacentototto/80)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tip o
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - Onorari professionali ed oblazione.	2600,00	€
Rimozione pergolato e box in lamiera oppure regolarizzazione in sanatoria amministrativa e catastale comprensiva di onorari ed oblazione	8100,00	€
Vendita giudiziale	15,00	%
Arrotondamenti	59,48	€

Valore finale di stima: € 156.800,00 (diconsi euro centocinquantaseimilaottocento/00)

Gli importi indicati sono presunti e riguardano l'incidenza di onorari professionali e spese vive relativi alle operazioni di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere non rimovibili e delle opere realizzate abusivamente di facile rimozione, come meglio precisato nei relativi capitoli.

Tutti gli importi indicati sono da intendersi al netto degli oneri di legge, bolli e diritti di segreteria, oltre ad oneri comunali allo stato attuale non preventivabili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 03/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Perizia Versione Privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura; schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale; Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.; Copia delle autorizzazioni amministrative; Ispezioni e visure conservatoria RR.II.; Estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Crescentino (VC) - Strada Porzioni 4bis

Fabbricato di civile abitazione con ampia corte esclusiva di pertinenza, sviluppatosi su tre livelli fuori terra collegati verticalmente da scale interne ed esterne in muratura, composto da soggiorno, cucina, bagno, portico e locale di sgombero a piano terra; tre camere, bagno, disimpegno, terrazzo e balcone a piano primo; tre locali a soffitta a piano secondo sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1015, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1015, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Crescentino - Variante Strutturale N.3 approvata con DCC N. 53 DEL 28/12/2016 pubblicata sul B.U. n.06 del 09/02/2017, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura come Nucleo Rurale identificato con codice NR54 in area AGtp8 "Zone agricole di tutela paesaggistica-ambientale". L'area su cui insistono gli immobili risulta soggetta a vincolo di cui all'Art.142 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. Lettera f) parchi. Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG disciplinano la zona in oggetto all'Art.7 - NR - "Zone di nucleo rurale" ed all'Art.17 - AGtp - "Zona agricola di tutela paesaggistica - ambientale". L'area risulta classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI dalla circolare PGR 7LAP/96 all'Art.23 - "Classificazione del territorio secondo l'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Classe III - Sottoclasse IIIb3 - Ambiti edificati.

Prezzo base d'asta: € 156.800,00 (diconsi euro centocinquantaseimilaottocento/00)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.800,00 (DICONSI EURO CENTOCINQUANTASEMILAOTTOCENTO/00)

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Strada Porzioni 4bis		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 1015, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 1015, Qualità Ente Urbano	Superficie	345,84 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si presentano complessivamente in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Si sono riscontrati localizzati distacchi superficiali di tinteggiatura ed intonaco dovuti a risalita capillare nelle murature. Lo scarico fognario presenta delle ostruzioni od un possibile intasamento del pozzo perdente e necessita di periodiche operazioni di spurgo.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione con ampia corte esclusiva di pertinenza, sviluppatosi su tre livelli fuori terra collegati verticalmente da scale interne ed esterne in muratura, composto da soggiorno, cucina, bagno, portico e locale di sgombero a piano terra; tre camere, bagno, disimpegno, terrazzo e balcone a piano primo; tre locali a soffitta a piano secondo sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: - **** Omissis **** - **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 21/12/2015
Reg. gen. 8561 - Reg. part. 893
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Dragone Andrea
Data: 17/12/2015
N° repertorio: 10903
N° raccolta: 8452

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 25/09/2017
Reg. gen. 7236 - Reg. part. 5512
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La procedura è estinta ma la relativa formalità non è stata annotata di cancellazione.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 17/03/2021
Reg. gen. 2290 - Reg. part. 1811
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura