

TRIBUNALE DI VERCELLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare di cui al procedimento n.52/2022

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Edoardo Gasparri

**Atto di pignoramento immobili del 24/3/2022, trascritto in data 11/4/2022
ai nn. 3208/2524 XXX contro YYY.**

C.T.U. Geom. Sergio Parini.

In data 28/6/2022 la S.V.I. nominava me sottoscritto Sergio Parini iscritto all'albo dei Geometri di Vercelli al n. 1437, consulente tecnico d'ufficio, invitandomi a provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione, assegnandomi il seguente quesito

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare :

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure :*
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati :

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati :

se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In relazione agli obblighi che il secondo comma dell'art. 567 CPC impone al venditore, dall'esame della documentazione presente in atti, posso affermare che il precedente ha prodotto certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott.ssa Grazia Tuscano notaio in Vercelli; nel documento vengono citate provenienze all'interno del ventennio antecedente la trascrizione (successione trascritta il 5/7/2012) ma non vengono citati trasferimenti derivativi od originari antecedenti al ventennio. Relativamente alla storia ventennale la dichiarazione sembra svolgersi solamente per gli immobili siti sul foglio 85.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni : il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso dell'esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Nella certificazione sostitutiva i dati catastali sono individuati, mentre non è presente l'evoluzione storica catastale. Non sono presenti i dati relativi allo stato civile dell'esecutato.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

L'identificazione catastale attuale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente.

Al catasto fabbricati del comune di Vercelli intestati a **YYY** per la quota di 1/1 di proprietà

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita €. 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita €. 281,83
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26
via Francesco Guicciardini 29

- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53
via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71
via Oldoni 1

Di tali beni sarà opportuno formare n. 3 lotti di vendita in quanto collocati in luoghi distanti e indipendenti l'uno dall'altro. Da questa premessa sarà necessario trattare i medesimi consequenzialmente alla loro posizione nell'ambito del tessuto cittadino e pertanto :

in via Parini lotto I° costituito da

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita €. 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita €. 281,83
via Giuseppe Parini sn

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord il mappale 2963; a est il mappale 2964; a sud il mappale 2965; a ovest il mappale 3235 e via Parini.

In via Guicciardini lotto II° costituito da:

- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord altro foglio di mappa/via Pirandello; a est via Guicciardini; a sud il mappale 3269; a ovest i mappali 238 e 588.

In via Oldoni lotto III° costituito da:

- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53
via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71
via Oldoni 1

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord via degli Oldoni; a est Viale Garibaldi; a sud il mappale altra parte del mappale 384 e 124; a ovest il mappale 822 .

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nei casi di immobili abitativi, dica il Ctu se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per imponibilità IVA essendo già trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

in via Parini lotto I° - descrizione

Si tratta di rustico formato da n.3 locali di deposito uno dei quali con accesso anche diretta dalla pubblica via, piccolo wc e ampia tettoia aventi accesso dal cortile interno. Costruzione da farsi risalire a metà anni '50, attualmente in sufficiente stato di conservazione con struttura portante in laterizio e cemento armato; copertura con grossa orditura in legno a capriatelle e manto in laterizio in tegole marsigliesi. Pavimenti in battuto di cemento, serramenti in ferro e alluminio.

In via Guicciardini lotto II° - descrizione

Si tratta di beni immobili composti in un solo corpo di fabbrica provenienti da un'unica abitazione molto ampia, costruita alla fine anni 70/ inizio anni 80, con giardino in cui sono stati ricavati numerose unità immobiliari specialmente nel seminterrato. L'intera abitazione è attualmente oggetto di estesa ristrutturazione che coinvolge anche il sottotetto per una futura trasformazione

in mansarda abitabile, ma che ne determina la totale inabitabilità. L'esteso giardino pertinenziale posto a nord dell'immobile è oggetto della presente procedura, mentre non tragga in inganno la presenza del giardino posto a sud la cui titolarità è di persone completamente estranee e pertanto non oggetto di alcun accertamento.

In via Oldoni lotto III° - descrizione

Gli immobili pignorati, posti al piano terra di più ampio palazzo d'epoca edificato a fine '800 / inizi '900 posti al crocevia tra via Oldoni e viale Garibaldi e costituiscono un ampio studio professionale e un'abitazione attualmente sottoutilizzata come deposito di documenti. Costruttivamente si presentano con caratteristiche di signorilità (notevole altezza interna e dimensione locali) ancorchè le finiture siano ormai superate dalle evoluzioni tecnologiche specialmente sui serramenti attualmente in legno con vetro semplice, pavimenti in parte in moquette, dotazioni di bagno; gli impianti tipici di riscaldamento a metano con termosifoni in ghisa, elettrico e idrico sono funzionanti e adeguati.

La vendita dei beni pignorati, non essendo ceduti da impresa, non è soggetta alla applicazione di Iva.

3)Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 da data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Rispetto ai fabbricati in via Parini occorre sottolineare che dalla metodologia costruttiva oltre che dallo stato dei vari materiali si può farne presuntivamente

risalire la costruzione alla metà del '900 e pertanto precedentemente ai 1° settembre 1967.

A maggior ragione si può con certezza affermare che la costruzione del fabbricato in via degli Oldoni sia da ricondursi al periodo liberty e pertanto da farsi risalire alla fine '800 inizi '900. E' stata inoltre reperita una Scia n. 23/14 prot. 21/1/2014 n. 2122, rubricata all'ufficio edilizia privata il 30/1/2014 dove si richiedeva lo spostamento di una tramezza interna e l'esecuzione di chiusure per lo scorporo di porzione di unità immobiliare. Maggiormente complessi gli eventi edilizi riconducibili alla costruzione sita in via Guicciardini:

- licenza n. 3784/A del 28/12/1970 per la costruzione di una parte di recinzione
- licenza n. 5307/A del 11/4/1974 per la costruzione di una ulteriore parte di recinzione

negli elaborati grafici di tali licenze, oltre all'oggetto specifico della costruzione (recinzione) si può notare la presenza di un fabbricato centrale che, pur non essendo ampio come l'attuale edificio, ben si prestava a una sua identificazione come costruzione originaria della attuale casa di abitazione. Pertanto esaminavo i registri a ritroso dal 1970 al 1° settembre 1967 non riscontrando alcun provvedimento, per cui è da ritenersi che la costruzione originaria dell'abitazione sia da collocarsi in periodo antecedente al 1 settembre 1967.

- Concessione n. 450/93 del 6/12/1995 con cui si intendeva costruire un ampliamento all'abitazione, e introdurre modifiche già oggetto di richiesta di condono edilizio pratica n. 514 del 28/6/86.

Dopo questo provvedimento un periodo di stasi durato fino a pochi anni addietro e caratterizzato dai seguenti provvedimenti:

- Scia n. 554/2020 del 28/7/2020 indicato come intervento di ristrutturazione edilizia leggera, sostanzialmente consistente nel frazionamento di subalterno abitativo
- Scia 737/2020 del 28/9/2020 indicato come intervento di restauro conservativo pesante, sostanzialmente riguardante verifiche relative alle strutture in C.A al piano 3°
- Scia 52/2021 del 17/12/2020 ora 737A/2020 indicato come intervento di restauro conservativo pesante , sostanzialmente si tratta di una variante alla scia 737 e riguarda la demolizione parziale di strutture in C.A e loro ripristino o sostituzione
- Scia 192/2021 del 10/6/2021 rifacimento di copertura e con adeguamento altezza interna e realizzazione di nuovo vano abitabile. Si tratta di lavori attualmente in corso di realizzazione.

*4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento,***

i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....

I provvedimenti anzi citati permettono la commercializzazione dei beni in Via Parini e Via degli Oldoni.

Per quanto riguarda via Guicciardini i provvedimenti che hanno trovato la loro conclusione nella esecuzione dei lavori, sono stati eseguiti correttamente. Per quanto attiene alla Scia 192/2021 non si ritiene di poter dare un parere certo in quanto sono tuttora in corso.

5)Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

I mappali 3267 e 3268 del foglio 42 pur essendo inedificati sono già censiti al catasto fabbricati, sono da ritenersi pertinentziali al fabbricato principale, dove l'intero compendio non supera i 5000 mq. e pertanto in occasione di trasferimento non risulta necessario produrre un certificato di destinazione urbanistica.

6)Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le

variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

Tutti i beni sono correttamente e compiutamente indicati al catasto e nella trascrizione del pignoramento come segue:

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita €. 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita €. 281,83
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39
via Francesco Guicciardini 29

- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53
via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71
via Oldoni 1

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

Come abbiamo visto tutti gli immobili oggetto di pignoramento erano alla data della notifica intestati a YYY mediante atti e denunce di successione che andrò ad individuare al punto successivo.

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

in via Parini lotto I° - provenienze

Le unità attualmente censite al Foglio 42 particella 3236 sub.2 e 3236 sub.1 pervennero all'attuale esecutato a seguito di denuncia di successione in morte della madre ZZZ avvenuta il 5/7/2012 con atto del 10/3/2017 rep. 288/9990/17 trascritto il 2/5/2017 ai nn. 3404/2670. Non è stato possibile raggiungere la provenienza precedente in quanto non elencata fra gli atti a favore della ZZZ a far data dal 2/1/1973; si deve quindi desumere che tali beni fossero pervenuti alla medesima in periodo precedente e pertanto ampiamente anteventennio.

in via Guicciardini lotto II° - provenienze

Le unità attualmente censite al Foglio 42 particella 3267, 3268, 2992 sub.7, 2992 sub.8, 2992 sub.9, 2992 sub.10, 2992 sub.13, 2992 sub.14, 2992

sub.17, 2992 sub.18, pervennero all'attuale esecutato a seguito di denuncia di successione in morte della madre ZZZ avvenuta il 5/7/2012 con atto del 18/5/2020 rep. 21/9990/20 trascritto il 4/6/2020 ai nn. 3107/2414. Non è stato possibile raggiungere la provenienza precedente in quanto non elencata fra gli atti a favore della ZZZ a far data dal 2/1/1973; si deve quindi desumere che tali beni fossero pervenuti alla medesima in periodo precedente e pertanto ampiamente anteventennio.

in via Oldoni lotto III° - provenienze

Le unità attualmente censite al Foglio 85 particella 384 sub.5 e 212 sub.3 pervennero all'attuale esecutato a seguito di denuncia di successione in morte della madre ZZZ avvenuta il 5/7/2012 con atto del 10/3/2017 rep. 288/9990/17 trascritto il 2/5/2017 ai nn. 3404/2670. Non è stato possibile raggiungere la provenienza precedente in quanto non elencata fra gli atti a favore della ZZZ a far data dal 2/1/1973; si deve quindi desumere che tali beni fossero pervenuti alla medesima in periodo precedente e pertanto ampiamente anteventennio.

Si riscontra pertanto la correttezza delle intestazioni catastali rispetto ai più recenti atti di provenienza (quantomeno dal 2/1/1973) e la titolarità completa dell'esecutato sull'intera proprietà.

Nel corso del ventennio sono rilevabili le seguenti formalità pregiudizievoli, tuttora attive:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di €. 240.000, attivato con atto del 22/2/2010 iscritta contro YYY a favore di Banca popolare di Puglia e Basilicata in data 23/2/2010 ai nn. 1446/214, sugli immobili al foglio 85 particella 384 sub.5.
- Ipoteca volontaria di €. 30.000 attivata con atto del 14/12/2018 iscritta contro YYY a favore di AAA in data 20/12/2018 ai nn. 10007/1140, sugli immobili al foglio 85 particella 212 sub.3.
- Ipoteca Giudiziale di €. 129.041,42 derivante da decreto ingiuntivo del 23/8/2019 iscritto contro YYY a favore di ZZZ in data 15/6/2021 ai nn. 5283/514, sugli immobili al foglio 42 particella 2992 subb.6 -7 – 8 – 9 - 10 -11 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 , particelle 3267 - 3268 - 3269 - 3236 subb.1 – 2 ; al foglio 85 particella 212 sub. 3, particella 384 sub.5. A tale iscrizione seguiva annotazione per restrizione di beni del 5/11/2021 annotata il 16/11/2021 ai nn. 9800/960 riguardante gli immobili al foglio 42 particella 2992 subb.6 -11 – 12, particella 3269.
- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 22/2/2022 trascritta contro YYY a favore di BBB in data 11/4/2022 ai nn. 1945/1547, sugli immobili al foglio 42 particella 2992 subb. 8 – 9 - 10 – 13 – 14– 18
- Pignoramento originante l'attuale procedura attivato con verbale di pignoramento del 24/3/2022 trascritto contro YYY a favore di ZZZ in data 11/4/2022 ai nn. 3208/2524.

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

Procedendo al calcolo delle superficie si è utilizzato il criterio definito con D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138 ritenendolo il più attinente alla situazione da valutare

abitazione

**SUPERFICIE COMMERCIALE criterio D.P.R. 23 MARZO 1998
N. 138**

Lotto I° Via Parini – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA

Vani Principali e Accessori Diretti- DEPOSITI	110	1	110
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi,balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
Atrio e retrobottega		25%	
SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE MQ 110

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti - TETTOIA	120	1	120
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi,balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
sottotetto		25%	
SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE MQ 120

Lotto II° via Guicciardini – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA

Vani Principali e Accessori Diretti	241	1	241
giardino	480	10%	48
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq	25	30%	7,5
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq	94	10%	9,4
Pertinenze di servizio			
Seminterrato/garage	91	25%	22,7
SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE MQ 328,6 arr.329

Lotto III° Via Oldoni – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	242	1	242
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
cantine	46	25%	11,5
SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE MQ 253,5 arr. 253

VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio

di Vercelli edizione n. 23, molto attendibile per apprezzamento e continuità delle informazioni, indica varie categorie di beni immobili con relativo intervallo di valore di mercato rilevato. Il nostro caso specifico è da ricondursi per quanto attiene al lotto I° alla categoria “Capannone, depositi, magazzini vecchi” con un corrispondente valore tra € 200 al mq. e 400 €; per il lotto II° “case indipendenti vecchie abitabili” con un corrispondente valore tra € 800 al mq. e 1.300 €; per il lotto III° alla categoria “appartamenti vecchi” con un corrispondente valore tra € 600 al mq. e 1000 al mq. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene che nel nostro caso eccedono il limite inferiore dell’intervallo solo nel caso dell’abitazione in via Guicciardini in quanto soggetta a lavori edili piuttosto estesi. Sull’intera somma infine applicherò un ribasso del 10% circa per l’assenza di garanzia per vizi, quindi

Lotto I° via Parini -stima mq. 110 x €/mq.300 + mq.120 x €/mq.200

€ 57.000

Detrazione per mancanza garanzia

€ 5.700

Totale lotto I° quota 1/1

€ 51.300

Lotto II° via Guicciardini -stima mq. 329 x €/mq.600 (ribassato per lavori in corso)

€ 197.400

Detrazione per mancanza garanzia

€ 19.700

Totale lotto I° quota 1/1

€. **177.700**

Lotto III° via Oldoni -stima mq. 253 x €/mq. 1000

€. 253.000

Detrazione per mancanza garanzia

€. 25.300

Totale lotto III° quota 1/1

€. **227.700**

10) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

I beni oggetto della presente perizia formano tre corpi di fabbrica ben distinti e collocati in luoghi diversi della città di Vercelli senza alcuna relazione tra gli stessi; il loro posizionamento è stato quindi l'aspetto fondamentale per la definizione dei lotti che è così riassunta:

In via Parini lotto I° costituito da:

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita € 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita € 281,83
via Giuseppe Parini sn

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord il mappale 2963; a est il mappale 2964; a sud il mappale 2965; a ovest il mappale 3235 e via Parini.

In via Guicciardini lotto II° costituito da:

- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via Francesco Guicciardini 29

- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord altro foglio di mappa/via Pirandello; a est via Guicciardini; a sud il mappale 3269; a ovest i mappali 238 e 588.

In via Oldoni lotto III° costituito da:

- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53 via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71 via Oldoni 1

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord via degli Oldoni; a est Viale Garibaldi; a sud il mappale altra parte del mappale 384 e 124; a ovest il mappale 822 .

Non si ravvisa la necessità di interventi catastali.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il

rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimo due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutato

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano planimetrie e fotografie

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

Sia allega quanto sopra

15) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008 (G.U. n 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega quanto sopra

16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia

stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)

Rassegno pertanto la presente relazione, fotografie, planimetrie, estratto mappa; ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vercelli, 29/9/2022

Firmato digitalmente da Geometra Sergio Parini

TRIBUNALE DI VERCELLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE/RETTIFICA

Nella procedura esecutiva immobiliare di cui al procedimento n.52/2022

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Edoardo Gasparri

**Atto di pignoramento immobili del 24/3/2022, trascritto in data 11/4/2022
ai nn. 3208/2524 XXX contro YYY.**

C.T.U. Geom. Sergio Parini.

La presente perizia viene inviata a rettifica della relazione inviata nella giornata e ieri 2/7 u.s. a seguito del verificarsi di un errore nel calcolo del valore dove invece di detrazione applicavo una somma. L'attuale perizia è pertanto quella corretta

In data 20/6/2023 la S.V.I. disponeva che *“l'esperto estimatore depositasse un'integrazione della relazione di stima limitatamente ai beni rimasti nel lotto 2 indicandone il valore al netto dei beni rispetto ai quali la procedura esecutiva è stata dichiarata estinta”*. La disposizione era preceduta dall'indicazione che i creditori avevano rinunciato agli atti esecutivi limitatamente ai beni censiti al catasto Fabbricati di Vercelli al f. 42 mappale 2992 subb.8,9,10 e al catasto terreni al foglio 42 mappale 3268.

In via Guicciardini lotto II° - descrizione

In via Guicciardini lotto II° costituito da:

- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini
29

- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via
Francesco Guicciardini 29

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord altro foglio di mappa/via Pirandello; a est via Guicciardini; a sud il mappale 3269; a ovest i mappali 238 e 588.

I rimanenti beni sono individuabili nella loro consistenza e nella loro condizione edilizia esattamente come verificati nella redazione della perizia principale. Come si potrà notare dalle fotografie allegate nulla che detenesse una valenza edilizia è stato modificato; la vendita separata all'ultimo piano ha determinato una situazione almeno per alcuni elementi, condominiale. di tale situazione cercherò di tenerne conto nella valutazione unitaria. Permane comunque un ottimo appartamento in termini di strutture e di esecuzione anche se il suo valore è inficiato dalla situazione contingente di lavori interni attualmente sospesi. Una precisazione in ordine al porticato al piano seminterrato: nonostante alla visione in loco si possa essere indotti a definirlo come area comune, in realtà, dalla documentazione catastale deve essere trattato come parte esclusiva del sub. 17.

Lotto II° via Guicciardini – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	130	1	130
giardino	240	5%	12
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq	25	30%	7,5
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq	21	10%	2,1
Pertinenze di servizio			
Seminterrato/garage	60	25%	15
SUPERFICIE COMMERCIALE	TOTALE MQ		166,6 arr.166

VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli edizione n. 23, molto attendibile per apprezzamento e continuità delle informazioni, indica varie categorie di beni immobili con relativo intervallo di valore di mercato rilevato. Il nostro caso specifico è da ricondursi per quanto attiene al lotto II° “case indipendenti vecchie abitabili” con un corrispondente valore tra €. 800 al mq. e 1.300 €. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene che nel nostro caso eccedono il limite inferiore dell’intervallo solo nel caso dell’abitazione in via Guicciardini in quanto soggetta a lavori edili piuttosto estesi. Sull’intera somma infine applicherò un ribasso del 10% circa per l’assenza di garanzia per vizi, quindi

Lotto II° via Guicciardini -stima mq. 166 x €/mq.550 (ribassato per lavori in corso e condizione condominiale)

€. 91.300

Detrazione per mancanza garanzia

€. 9.130

Totale lotto I° quota 1/1

€. 82.170

Che, date le circostanze contingenti, può sicuramente essere arrotondato ad €.

82.000,00

Rassegno pertanto la presente relazione, fotografie, elaborato planimetrico, mentre si omettono le planimetrie già presentate in prima relazione; ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vercelli, 3/7/2023

Firmato digitalmente da Geometra Sergio Parini

Condominio "Guicciardini 29" - via Guicciardini 29 - Vercelli

Regolamento Condominiale

ALLEGATO • E" 16889
All'atto n°
della raccolta

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Costituzione del Condominio

Si costituisce il Condominio "Guicciardini 29", a cura dell'unico proprietario delle unità immobiliari derivanti da frazionamento del luglio 2020, in funzione della futura cessione a differenti proprietari degli appartamenti, così ricavati dall' unico edificio residenziale sito in Vercelli, via F. Guicciardini 29 angolo via Alfieri.

Il presente Regolamento, redatto come detto, disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.

Art. 2

Composizione del Condominio

Il Condominio "Guicciardini 29" è costituito tra coloro che risultano proprietari di unità immobiliari nell'edificio, nonché proprietari delle parti di uso comune esistenti nel fabbricato.

Art. 3

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è composto da n. 4 piani, per complessivi n. 3 appartamenti sui singoli piani 1° e piano seminterrato destinato a cantinato, suddiviso fra le varie unità per le cantine e per i locali comuni di pulizia e deposito, autorimessa privata, oltre al cortile comune con accesso da via Guicciardini, ai giardini di proprietà esclusiva, ed a tutti gli altri spazi compresi nell'area del fabbricato entro il perimetro del lotto.



Art. 4

Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini,

le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri ed il tetto e cornicioni;

la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque luride, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quelle di pertinenza di ciascun appartamento;

le colonne montanti dell'energia elettrica, degli impianti citofonici e TV, dell'acqua, e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;

l'ingresso, il vano scala comune ed unico a servizio di tutti i piani ed appartamenti

il vano scala ed i corridoi di accesso alle cantine, gli spazi e i locali del piano seminterrato non assegnati in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti ed il cortile comune.

Art. 5

Cose comuni divisibili

Costituiscono proprietà comune, le terrazze od i ripiani che sono passaggi comuni di accesso all'immobile

Art. 6

Quote di comproprietà del condominio

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nella Tabella allegata al presente Regolamento.

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo per le spese per la loro conservazione.



TITOLO II - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 7

Norme generali

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 8

Uso degli impianti e locali comuni

Gli impianti e locali comuni dovranno essere usati in funzione delle rispettive utilizzazioni decise di accordo fra i condomini ed eventuali danni accertati, saranno a carico e spese del condomino alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.

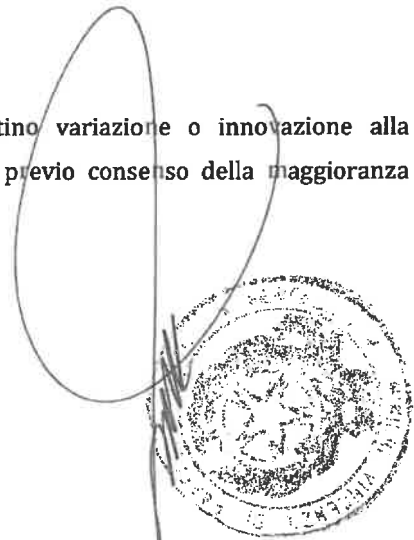
Ogni condomino è tenuto:

- a chiudere le porte ed i cancelli di accesso;
- a spegnere l'illuminazione comune, se non temporizzata;
- a non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nei disimpegni, o cortile comune;
- a non sostare con autoveicoli nelle parti comuni in modo che gli stessi siano di intralcio;
- a non sostare con autoveicoli con combustibile a GPL nelle aree coperte del Condominio;
- a non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni e a non produrre rumori molesti.

Art. 9

Modificazioni delle cose comuni

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato, senza il previo consenso della maggioranza numerica dei due terzi di coloro ai quali compete la comunione.



TITOLO III - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 10

Obblighi

I condomini sono tenuti ad osservare il presente Regolamento e sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:

consentire a richiesta, che all'interno della proprietà privata si proceda alle constatazioni necessarie ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e qualora si renda necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;

dare notizia agli altri Condomini delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;

dare notizia agli altri Condomini della intenzione o della eventuale vendita dei locali di proprietà esclusiva, comunicando le generalità del nuovo soggetto ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà, fermo restando che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente;

dare notizia delle locazioni, dei relativi contratti e delle loro vicende, inerenti gli appartamenti facenti parte del Condominio, indicando il nome del conduttore; il proprietario delle unità locate risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;

provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua, del gas e di energia elettrica, comunicando agli altri Condomini il recapito del detentore delle chiavi nel caso si verificasse la necessità di accedere nell'unità abitativa per situazioni di emergenza;

Il diritto di sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 C.C.; nel caso del fabbricato condominiale in oggetto, ad oggi, esso non può più essere esercitato in quanto nello stato di fatto è raggiunto il numero di piani massimo consentito dal P.R.G., salvo che intervengano variazioni dello stesso strumento urbanistico.

Art. 11

Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

è proibito usare le unità immobiliari in modo contrario al decoro del Condominio;

poiché la situazione urbanistica dell'immobile consente ancora sviluppi futuri sia a livello volumetrico che di S.U.L. è ipotizzabile e consentito che possano essere realizzate in futuro variazioni al fabbricato, che non



modifichino in modo significativo l'estetica globale e la simmetria esteriore dello stesso, in particolare è consentito che sul terrazzo in c.a. lato Nord possa essere edificato, nel rispetto delle norme di PRG un locale abitabile;

è vietato tenere nelle unità immobiliari mobili e oggetti di peso superiore alla portata dei solai, ritenendosi il condomino responsabile per i danni che tale inosservanza potrebbe causare all'edificio ed alle persone;

è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione comune;

è vietato destinare gli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo, senza la preventiva autorizzazione comune degli altri condomini;

è vietato occupare con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili le scale, le terrazze comuni, gli anditi, il giardino, i camminamenti. L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, consentita quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, purché sia limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabili e, non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri condomini;

è vietato collocare vasi con piante o fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che gli stessi siano muniti di riparo fisso o ancoraggio o sistemati in apposite fioriere;

è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione comune;

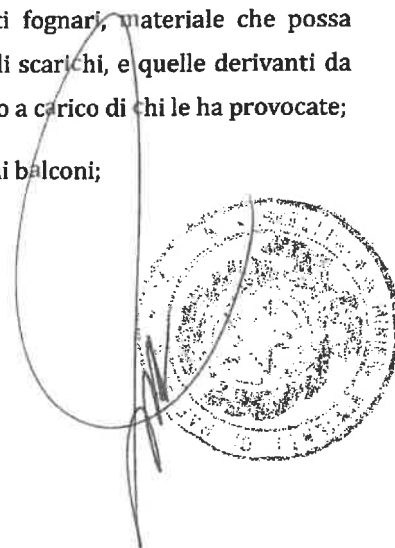
è vietata l'applicazione di insegne di qualsiasi genere o contenuto sui balconi e aree visibili all'esterno di ciascuna unità immobiliare;

è vietato mantenere animali che possano costituire pericolo a causa della loro aggressività, o per motivi igienico sanitari e di pubblica tranquillità;

è vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno; in particolare il volume degli apparecchi radio, televisivi o di diffusione sonora, dopo le ore 23, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;

è vietato gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e nei condotti fognari, materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, se accertati, saranno a carico di chi le ha provocate;

è vietato gettare acqua e qualsiasi altro liquido od oggetto dalle finestre e dai balconi;

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature but appears to be a seal of an official body, possibly a condominium administration or a local authority. The signature is a cursive script.

TITOLO IV

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 12

Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata, aventi anche carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari.

Art. 13

Esecuzione dei lavori

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria si provvede sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire sino al massimo che verrà deliberato dalla Assemblea.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria, al manifestarsi delle circostanze che ne giustificano l'esecuzione, si dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea dei condomini, facendone deliberare anche il relativo stanziamento su preventivo.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, si dovrà provvedere convocando al più presto l'Assemblea per decidere in merito.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per le proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;

da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.



Art. 14

Ripartizione spese

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli alloggi in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella, tranne le eccezioni stabilite nei successivi articoli.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 C.C., in misura proporzionale all'uso che ciascun condomino può farne e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 15

Suddivisione delle spese

Le spese condominiali saranno così suddivise:

spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse comune in base alle Tabelle di proprietà;

spese di manutenzione ed esercizio delle scale in base alla Tabella dei servizi

I valori espressi nelle tabelle possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, che ne faccia domanda, se si evidenziano errori o vengano mutate le condizioni originarie nel fabbricato.

Art. 16

Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fenomeni elettrici, fuoco, fulmini e scoppio per fughe di gas.

La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricato stesso nella misura espressa nell'allegata Tabella di proprietà.

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà un incaricato fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati dai singoli condomini, alla Compagnia assicurativa.

Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata all'Assemblea di Condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.



Art. 17

Scale e Lastrici solari

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 C.C. Per la manutenzione e la ricostruzione del tetto condominiale, il fabbricato partecipa alle spese ai sensi dell'art. 1126 C.C

Art. 18

Acqua

Alle spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori relativi ai singoli appartamenti e locali, contribuiscono i singoli proprietari in base alla lettera a) di cui al precedente art. 15.

Art. 19

Illuminazione

Sono ripartite in base ai millesimi espressi nell'allegata Tabella dei servizi le spese relative alla illuminazione del giardino, degli androni, dei corridoi e dei beni comuni del condominio.

Art. 20

Pulizia - Servizi particolari ed ausiliari

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari (manutenzione giardini,) è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, affidando i servizi in appalto

a ditte specializzate; a privati con contratto di locazione d'opera;

a provvedere direttamente, o a mezzo della ditta incaricata della manutenzione degli impianti, all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile verso i terzi.

Art. 21

Quote condominiali - Modalità di corresponsione

Ogni condomino è obbligato a corrispondere, mensilmente ed in via anticipata all'Amministratore, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

Art. 22

Mancato o ritardato pagamento delle quote

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, l'Amministratore può iniziare l'azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino ad ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.



TITOLO V – ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 23

Organo Deliberativo

L'Assemblea del Condominio è l'organo deliberante del Condominio. Essa è convocata in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l'adunanza, salvo il caso di particolare urgenza.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-*quater*, 1120, secondo comma, 1122-*ter* nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-*bis*, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti sul registro di cui all'art. 1129 C.C. e firmati dal Presidente e dal Segretario.



Art. 24

Organo Esecutivo

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 C.C., l'Amministratore, di anno in anno scegliendolo se possibile tra i condomini.

L'Amministratore, come nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno; il suo compenso è fissato con delibera assembleare.

All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130 e 1131 C.C. ed in particolare:

convocare l'Assemblea di Condominio;

curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;

preparare ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso, secondo le competenze;

eseguire le delibere assembleari e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;

disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;

provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni secondo le competenze;

riscuotere le quote dei vari condomini;

compiere atti conservativi dei diritti condominiali;

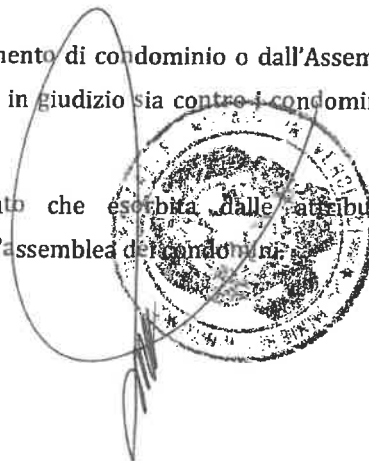
curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, l'amministrazione e la contabilità del condominio, e la conservazione di una copia del progetto approvato dell'immobile nonché degli eventuali aggiornamenti;

rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti;

rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore di tutte le pezze giustificative.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C.C., dal regolamento di condominio o dall'Assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.



Art. 25

Esercizio Condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° Gennaio e termina il 31 Dicembre di ogni anno

Entro il 10 (dieci) marzo di ogni anno l'amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

il bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;

il bilancio preventivo per l'esercizio in corso;

una relazione sulla gestione del condominio.

Fino alla notifica, da parte dell'Amministratore, dell'ammontare delle quote mensili dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere acconti mensili pari all'importo delle quote mensili accertate nell'anno precedente.

Art. 26

Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia economica e residenziale.



A handwritten signature in black ink is positioned to the left of a circular stamp. The signature is stylized and somewhat abstract. The circular stamp is a black and white seal, likely an official stamp of the condominium administration, featuring a central emblem and text around the perimeter.

Condominio "Via Guicciardini 29" - via Guicciardini 29 - Vercelli

Tabella dei millesimi di proprietà

Foglio	sub.	piano	millesimi
42	6	T	274
42	7	1	257
42	8	S1 - 2	198
42	9	S1	58
42	10	S1	42
42	11	S1	73
42	12	S1	50
42	13	S1	48
Totale			1000



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is the official seal of the condominium administration, featuring a central emblem and text in Italian: "CONDOMINIO VIA GUICCIARDINI 29 - VERCELLI" and "AMMINISTRAZIONE".