
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	10

Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10.....	21

INCARICO

In data 14/02/2023, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Nel centro urbano del Comune di Buronzo VC, via Vittorio Veneto, 10 (già 7):

- PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO elevato a n. 3 piani f.t. di mq 90 calpestabili, DISABITATO e al GREZZO, libero da cose, così composto:

a PT da soggiorno/cucina e portico;

a P1° da camera, disimpegno, bagno e balcone;

a P2° da ampia soffitta accessibile.

Si segnalano circa 4.000,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Luca Libra), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 29/03/2023; e' stato possibile accedere all'interno del fabbricato abitativo facilmente in quanto lo stesso versa in stato di abbandono ed è privo di porte d'accesso eccetto un cancello in legno del portico di pertinenza.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. Allegato 1).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

- TERRENO AGRICOLO incolto di mq 160 da adibire ad orto, posto nelle vicinanze del fabbricato (circa mt 60).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta di fatto e dalla documentazione depositata in atti, l'esecutata risulta residente in altro comune e al momento dell'acquisto degli immobile risultava nubile come attesta copia dell'Atto di Compravendita allegato alla presente (ved. Allegato 06).

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta di fatto e dalla documentazione depositata in atti, l'esecutata risulta residente in altro comune e al momento dell'acquisto degli immobile risultava nubile come attesta copia dell'Atto di Compravendita allegato alla presente (ved. Allegato 06).

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Consultando l'estratto di mappa (ved. Allegato 3) e la planimetria catastale del fabbricato (ved. Allegato 5), meglio poi evidenziato nel "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2), le coerenze degli immobili oggetto di perizia quale LOTTO UNICO sono così sotto elencate:

- il FABBRICATO ABITATIVO, censito NCEU Fg 14 mapp. 261 confina con via V.Veneto, i mappali 257, 262, 283 e 282 (quest'ultimo quale accesso carraio e pedonale).
- il TERRENO AGRICOLO di mq 160, censito NCT Fg 14 mapp. 270 confina con i mappali 269, 260, 271 e 283 (vicolo d'accesso).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

ved. bene n. 1

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,40 mq	45,90 mq	1,00	45,90 mq	2,70 m	T
Abitazione	26,40 mq	41,97 mq	1,00	41,97 mq	2,60 m	1°
Soffitta	33,60 mq	45,90 mq	0,50	22,95 mq	2,37 m	2°
Veranda	9,74 mq	13,73 mq	0,50	6,87 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				118,19 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	118,19 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

L' immobile rappresentato dal fabbricato, censito NCEU Fg 14 mapp. 261 non ha subito cambi di identificativo ma ha subito modifiche per DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE - VARIAZIONE del 02/11/2009 n.pratica VC0148759 in atti dal 02/11/2009 (n. 24248.1/2009).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

l'Immobile rappresentato dal terreno, censito NCT Fg 14 mapp. 270 non ha subito modifiche o cambio di identificativo dalla sua costituzione (impianto meccanografico del 09/06/1975)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	261			A4	3	vani 5		173,01 €	T,1,2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale ATTUALE del fabbricato (ved. Allegato 05 pag. 2), NON sono emerse irregolarità particolari da evidenziare che pregiudichino il trasferimento del bene, eccetto l'assenza in planimetria del finestrotto dell' ex WC (già preesistente di fatto).

Come già relazionato nel capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA" della presente, non si è avuto modo di conoscere una cronistoria edilizia del fabbricato e a che titolo, detta planimetria catastale, sia stata redatta nel 2009 (periodo in cui l'esecutata era già proprietaria dell'immobile) in quanto non sono emersi provvedimenti autorizzativi relativi alle opere che, di fatto, hanno modificato l'immobile; infatti la planimetria storica del 1987 (ved. Allegato 05 pag. 3) evidenzia lo stato precedente alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI.

Tali differenze, che possono essere considerate irregolarità da sanare dal punto di vista edilizio, risultano meglio evidenziate del "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 02).

Pertanto, non si ritiene necessario effettuare una variazione catastale in quanto la piccola difformità riscontrata non è rilevante ai fini della determinazione della rendita c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
14	270				Seminativo	1	000160 mq	1,65 €	1,24 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Come già anticipato in descrizione, il fabbricato censito all'NCEU (Fg 14 mapp. 261) risulta al grezzo in quanto è stato oggetto (da poco più di un decennio) di sola ristrutturazione senza il completamento della parte impiantistica e assenza totale di finitura.

Strutturalmente il fabbricato si presenta integro, compreso il tetto che risulta di recente ripassatura ed è composta sommariamente nel seguente modo:

coperture costituite da orditura in legno e manto in onduline con sovrastante tegole piane (marsigliesi);

struttura portante: mattoni pieni;

Solai: voltini e putrelle a PT e 1°, tetto a vista con perline a P2°.

FINITURE ED IMPIANTI

Pavimenti: inesistenti in tutti i piani;

Rivestimenti interni: intonaco di cemento prevalentemente da rasare;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato vetusto;

Infissi esterni: inesistenti eccetto n.3 finestre del PT recenti ma mediocri;

Infissi interni: inesistenti;

Impianti: (idrici, elettrici, termici) inesistenti eccetto la predisposizione di quelli elettrici (sotto traccia in tutti gli ambienti).

L'altezza tra pavimento e soffitto: al PT di mt 2,70, a P1° di mt 2,60, a P2°(sottotetto) Hm 2,37 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

L'immobile risulta libero

Come risulta di fatto e dalla documentazione depositata in atti, l'esecutata risulta residente in altro comune e al momento dell'acquisto degli immobile risultava nubile come attesta copia dell'Atto di Compravendita allegato alla presente (ved. Allegato 06).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/08/1999 al 07/11/2006	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pierlevino Rajani (BI)	26/08/1999	109509	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	06/09/1999	6919	4858
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2006	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pierlevino Rajani (BI)	07/11/2006	136388	19010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	13/11/2006	12289	8512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

* Si allega copia Atto di compravendita del 2006 (ved. allegato 6)

* Si precisa che con la Compravendita del 1999 la precedente proprietaria ha acquistato gli immobili oggetto di perizia da potere di **** Omissis ****, per l'intera quota di proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

VED. PROVENIENZE BENE n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Vercelli il 13/11/2006
Reg. gen. 12290 - Reg. part. 2263
Quota: 1/1
Importo: € 187.552,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.776,00
Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato (BI)
Data: 07/11/2006
N° repertorio: 136389
N° raccolta: 19011

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 4132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n.Rep. 82 del 09/06/2008 di cui sopra, **** Omissis **** agisce a seguito di FUSIONE per incorporazione di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 11/11/2022
Reg. gen. 9814 - Reg. part. 7722
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n. Rep 2084 del 27/09/22 di cui sopra, **** Omissis **** (procedente) agisce come mandataria per cessione di crediti della **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 17/01/2023

Reg. gen. 311 - Reg. part. 261

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che nel Pignoramento n. Rep 2923 del 27/12/22 di cui sopra, **** Omissis **** (precedente) agisce come mandataria per cessione di crediti della **** Omissis ****; Inoltre, nella nota di trascrizione, sono menzionati 2 trascrizioni precedenti: - Il pignoramento trascritto nell'anno 2008 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 82/2008, poi estinta in data 14.06.2016; - Il pignoramento trascritto nell'anno 2022 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 136/2022, poi estinta in data 23.11.2022.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE - n. 1 IPOTECA VOLONTARIA : tassa= € 35,00

TRASCRIZIONE - n. 3 PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00 x 3= € 882,00

SOMMA: n.1 ipoteche di € 35,00 + n.3 pignoramenti di € 294,00 = € 917,00

Come già espresso, nel Pignoramento n. Rep 2923 del 27/12/22 relativo a questa procedura esecutiva, nella nota di trascrizione del 17/01/2023 n.ri 311/261, sono menzionati 2 trascrizioni precedenti già elencati:

- Il pignoramento trascritto nell'anno 2008 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 82/2008, poi estinta in data 14.06.2016;

- Il pignoramento trascritto nell'anno 2022 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 136/2022, poi estinta in data 23.11.2022.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 18/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Vercelli il 13/11/2006

Reg. gen. 12290 - Reg. part. 2263

Quota: 1/1

Importo: € 187.552,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.776,00
Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato (BI)
Data: 07/11/2006
N° repertorio: 136389
N° raccolta: 19011

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 4132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n.Rep. 82 del 09/06/2008 di cui sopra, **** Omissis **** agisce a seguito di FUSIONE per incorporazione di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 4132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n.Rep. 82 del 09/06/2008 di cui sopra, **** Omissis **** agisce a seguito di FUSIONE per incorporazione di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 17/01/2023
Reg. gen. 311 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che nel Pignoramento n. Rep 2923 del 27/12/22 di cui sopra, **** Omissis **** (precedente) agisce come mandataria per cessione di crediti della **** Omissis ****; Inoltre, nella nota di trascrizione, sono menzionati 2 trascrizioni precedenti: - Il pignoramento trascritto nell'anno 2008 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 82/2008, poi estinta in data 14.06.2016; - Il pignoramento trascritto nell'anno 2022 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 136/2022, poi estinta in data 23.11.2022.

Oneri di cancellazione

(ved. bene n. 1) in quanto le formalità pregiudizievoli risultano le stesse.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

Su richiesta dello scrivente, veniva rilasciato in data 11/05/23 dal Comune di Buronzo il Certificato di destinazione urbanistica (ved. Allegato 8) relativo al terreno agricolo di mq 160 identificato a CT al Fg 14 mapp. 270, anch'esso oggetto di perizia e facente parte il LOTTO UNICO destinato alla vendita.

Esso ricade in zona ad usi residenziali e precisamente Area RCU: "Area del vecchio centro urbano a prevalente destinazione residenziale".

Tale documento, con validità di anni 1, è necessario per il trasferimento dell'immobile rappresentato da codesto terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

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 risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, dalle ricerche (ved. Allegato 7) effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buronzo (VC) in capo a tutti i dante causa, NON è emersa alcuna documentazione inerente al fabbricato in questione.

Come già evidenziato nel capitolo "REGOLARITA' CATASTALE" si rilevano solamente le relative planimetrie catastali:

planimetria catastale presentata nel 2009 (ved. Allegato 05 pag. 2) – ultima planimetria presentata che risulta pressochè conforme all'attuale stato dell'immobile e della quale non si riesce a risalire con quale titolo sia stata redatta;

planimetria catastale presentata nel 1987 (ved. Allegato 05 pag. 3) – unica planimetria storica acquisita che attesta la situazione precedente le opere alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI.

Tali differenze, possono essere considerate irregolarità da sanare dal punto di vista edilizio, e risultano meglio evidenziate del "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 02).

A seguito di quanto sopra relazionato e dal consulto con il responsabile dell'Ufficio tecnico, al fine di regolarizzare la situazione edilizia dell'immobile, si dovrà eseguire una SCIA in SANATORIA che evidenzi la presenza del finestrotto del bagno e che comprenda i seguenti costi e mansioni professionali:

sanzione € 1.516,00;

diritti di segreteria: € 55,00

costo stimato per certificazione idoneità statica (per le modifiche della scala interna) del professionista (ingegnere) di € 600,00 + iva (€ 732,00);

costo onorari stimati della pratica del professionista di € 1.200,00 + iva (€ 1.464,00).

la SOMMA delle voci sopraelencate è pari ad € 3.767,00 (iva inclusa) che per vari ed eventuali si arrotonda ad € 4.000,00 iva inclusa relativa alle spese totali per la regolarizzazione edilizia.

Tale importo è da decurtare dalla somma del valore di stima degli immobili posti in vendita in quanto costi da assoggettare all'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

detto terreno può risultare un bene accessorio al fabbricato in quanto posto nelle vicinanze (circa mt 60).

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2
Nel centro urbano del Comune di Buronzo VC, via Vittorio Veneto, 10 (già 7): - PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO elevato a n. 3 piani f.t. di mq 90 calpestabili, DISABITATO e al GREZZO, libero da cose, così composto: a PT da soggiorno/cucina e portico; a P1° da camera, disimpegno, bagno e balcone; a P2° da ampia soffitta accessibile. Si segnalano circa 4.000,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 28.365,60

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Borsino immobiliare

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 118,19;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 240 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 28.365,60.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10
- TERRENO AGRICOLO incolto di mq 160 da adibire ad orto, posto nelle vicinanze del fabbricato (circa mt 60).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 270, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 640,00

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 4 €/mq per la superficie mq 160 del terreno agricolo;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2	118,19 mq	240,00 €/mq	€ 28.365,60	100,00%	€ 28.365,60
Bene N° 2 - Terreno Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10	160,00 mq	4,00 €/mq	€ 640,00	100,00%	€ 640,00
				Valore di stima:	€ 29.005,60

Valore di stima: € 29.005,60

Valore finale di stima: € 25.000,00

DETRAZIONI :

Dal valore di stima di cui sopra, dovranno essere detratti i seguenti costi da assoggettare all'acquirente relativi alla regolarizzazione edilizia: € 4.000,00

€. 28.365,60 - €. 4.000,00 + 640,00 = 25.005,60 che arrotondato da:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 25.000,00
(diconsi Euro venticinquemila)

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

Casale Monferrato, li 18/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (35 foto)

- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Rilievo dell'immobile in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti di mappa catastali Fg 14 mapp. 261 e Fg 14 mapp. 270 (Aggiornamento al 20/01/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche e per soggetto (Aggiornamento al 22/02/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 14 mapp. 261 (attuale e storica) (Aggiornamento al 30/03/2023)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA n. Rep 136388 del 07/11/2006
- ✓ N° 7 Altri allegati - Indagine edilizia (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo all'esecutata (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 21/04/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2
Nel centro urbano del Comune di Buronzo VC, via Vittorio Veneto, 10 (già 7): - PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO elevato a n. 3 piani f.t. di mq 90 calpestabili, DISABITATO e al GREZZO, libero da cose, così composto: a PT da soggiorno/cucina e portico; a P1° da camera, disimpegno, bagno e balcone; a P2° da ampia soffitta accessibile. Si segnalano circa 4.000,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10
- TERRENO AGRICOLO incolto di mq 160 da adibire ad orto, posto nelle vicinanze del fabbricato (circa 60).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 270, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Su richiesta dello scrivente, veniva rilasciato in data 11/05/23 dal Comune di Buronzo il Certificato di destinazione urbanistica (ved. Allegato 8) relativo al terreno agricolo di mq 160 identificato a CT al Fg 14 mapp. 270, anch'esso oggetto di perizia e facente parte il LOTTO UNICO destinato alla vendita. Esso ricade in zona ad usi residenziali e precisamente Area RCU: "Area del vecchio centro urbano a prevalente destinazione residenziale". Tale documento, con validità di anni 1, è necessario per il trasferimento dell'immobile rappresentato da codesto terreno.

Prezzo base d'asta: € 25.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - via Vittorio Veneto, 10, piano T,1,2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 261, Categoria A4	Superficie	118,19 mq
Descrizione:	Nel centro urbano del Comune di Buronzo VC, via Vittorio Veneto, 10 (già 7): - PORZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO elevato a n. 3 piani f.t. di mq 90 calpestabili, DISABITATO e al GREZZO, libero da cose, così composto: a PT da soggiorno/cucina e portico; a P1° da camera, disimpegno, bagno e balcone; a P2° da ampia soffitta accessibile. Si segnalano circa 4.000,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Buronzo (VC) - accesso da via Vittorio Veneto, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 270, Qualità Seminativo	Superficie	160,00 mq
Descrizione:	- TERRENO AGRICOLO incolto di mq 160 da adibire ad orto, posto nelle vicinanze del fabbricato (circa mt 60).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BURONZO (VC) - VIA VITTORIO VENETO, 10, PIANO T,1,2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Vercelli il 13/11/2006
Reg. gen. 12290 - Reg. part. 2263
Quota: 1/1
Importo: € 187.552,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.776,00
Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato (BI)
Data: 07/11/2006
N° repertorio: 136389
N° raccolta: 19011

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 4132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n.Rep. 82 del 09/06/2008 di cui sopra, **** Omissis **** agisce a seguito di FUSIONE per incorporazione di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 11/11/2022
Reg. gen. 9814 - Reg. part. 7722
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n. Rep 2084 del 27/09/22 di cui sopra, **** Omissis **** (procedente) agisce come mandataria per cessione di crediti della **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 17/01/2023
Reg. gen. 311 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che nel Pignoramento n. Rep 2923 del 27/12/22 di cui sopra, **** Omissis **** (procedente) agisce come mandataria per cessione di crediti della **** Omissis ****; Inoltre, nella nota

di trascrizione, sono menzionati 2 trascrizioni precedenti: - Il pignoramento trascritto nell'anno 2008 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 82/2008, poi estinta in data 14.06.2016; - Il pignoramento trascritto nell'anno 2022 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 136/2022, poi estinta in data 23.11.2022.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BURONZO (VC) - ACCESSO DA VIA VITTORIO VENETO, 10

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Vercelli il 13/11/2006
Reg. gen. 12290 - Reg. part. 2263
Quota: 1/1
Importo: € 187.552,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 93.776,00
Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato (BI)
Data: 07/11/2006
N° repertorio: 136389
N° raccolta: 19011

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 4132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n.Rep. 82 del 09/06/2008 di cui sopra, **** Omissis **** agisce a seguito di FUSIONE per incorporazione di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 23/06/2008
Reg. gen. 5746 - Reg. part. 4132
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che nel Pignoramento n.Rep. 82 del 09/06/2008 di cui sopra, **** Omissis **** agisce a seguito di FUSIONE per incorporazione di **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 17/01/2023
Reg. gen. 311 - Reg. part. 261
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che nel Pignoramento n. Rep 2923 del 27/12/22 di cui sopra, **** Omissis **** (precedente) agisce come mandataria per cessione di crediti della **** Omissis ****; Inoltre, nella nota di trascrizione, sono menzionati 2 trascrizioni precedenti: - Il pignoramento trascritto nell'anno 2008 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 82/2008, poi estinta in data 14.06.2016; - Il pignoramento trascritto nell'anno 2022 aveva dato origine alla proc. esecutiva RGE 136/2022, poi estinta in data 23.11.2022.