
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bazzano Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

All'udienza del 18/07/2023, il sottoscritto Geom. Bazzano Mario, con studio in Via Giovenone, 14 - 13100 - Vercelli (VC), email mariobazzano1@gmail.com, PEC mario.bazzano@geopec.it, Tel. 0161 252754, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

In data 1° agosto 2023 alle ore 11,00, previa comunicazione alle parti effettuata dal Custode Giudiziario, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito in comune di Ronsecco (VC), in via A. Biginelli, 9.

In tale occasione il CTU alla presenza dell'esecutata**** Omissis **** e del Custode, effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento, costituito da:

- **Bene N° 1** – Fabbricato di abitazione ubicato a Ronsecco (VC) - Via A. Biginelli, 9 – Fg. 22, mapp, 241, sub. 4; Piano T.-1°, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita euro 307,29.
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Ronsecco (VC) - Via A. Biginelli, 9 – Fg. 22, mapp, 241, sub. 3; Piano T., Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 21 mq, Rendita euro 46,64.

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica tra di loro separati da una porzione di area cortilizia ed è ubicato in Comune di Ronsecco, con accesso da Via Biginelli, 9. Il Comune di Ronsecco è un piccolo centro agricolo della bassa vercellese che conta circa 540 abitanti, il quale dista 16 Km circa da Vercelli e 25 km circa da Casale Monferrato, dunque in 20 – 30 minuti si raggiungono facilmente i maggiori centri urbani della zona attraverso una comoda rete viaria. Nel comune sono presenti tutti i servizi principali: ufficio postale, municipio ed esercizi commerciali di vicinato, tutti posti nel raggio di poche centinaia di metri dal centro abitato.

ABITAZIONE

L'edificio, dispone di un'ampia metratura, distribuita su due piani fuori terra. Al piano terra è presente la zona giorno composta da locale ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da un bagno e da un locale ripostiglio/sgombero. Salendo la scala ad unica rampa si raggiunge il piano primo, dove sono ubicate le tre camere da letto, le quali hanno accesso a un balcone che lungo il fronte sud, e un piccolo wc, L'edificio ha come pertinenza un basso fabbricato, ad un solo piano fuori terra, posto di fronte allo stesso il quale è utilizzato come locale di deposito/sgombero, al quale non si è potuto accedere per effettuare le misurazioni, in quanto la proprietaria, presente al sopralluogo, non disponeva delle chiavi della serratura. Si è però potuto vedere, traguardando dalla porta, che il locale è unico, anziché essere suddiviso in tre vani come riporta la scheda catastale.

AUTORIMESSA

Prospiciente il fronte sud dell'abitazione e contiguo al basso fabbricato, è posto il corpo autorimessa disposto su due piani fuori terra, dove a piano terra è ubicata l'autorimessa, mentre a piano primo è ubicata una legnaia. Tale locale non è stato possibile visionarlo in quanto si accede solo con una scala a pioli, non disponibile al momento del sopralluogo. Addossato al lato est di questo corpo di fabbrica vi è una piccola tettoia, la quale non risulta riportata sulle planimetrie catastali e pertanto sarà oggetto di



verifica della regolarità edilizia e catastale di cui si dirà nel proseguo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data di acquisto del bene immobile e del contratto di mutuo, 7 Maggio 2008, gli esecutati erano di stato civile libero. Oggi risultano separati giudizialmente.

CONFINI

Il corpo di fabbrica principale, disposto lungo l'asse est-ovest, confina a nord con piccola striscia di terreno di proprietà, la quale a sua volta confina con proprietà di terzi (mapp 576), a est con fabbricato di proprietà di terzi (mapp. 243), a sud con area cortilizia con pavimentazione bituminosa e a ovest con via pubblica (Via Biginelli). Il basso fabbricato e l'autorimessa, anch'essi disposti lungo l'asse est-ovest, confinano a nord con area cortilizia, a est con proprietà di terzi (mapp. 243), a sud con proprietà di terzi (mapp. 249) e a ovest con area cortilizia.

Il confine di proprietà risulta pertanto delimitato in parte dai corpi di fabbrica (a est e a sud), in parte da recinzione (tratto del confine sud) ed in parte libero (lato nord e due tratti dei lati est e ovest).

L'ingresso carraio avviene da Via A. Biginelli, il quale non è dotato di cancello essendo l'area cortilizia



posta tra i due corpi di fabbrica un passaggio per raggiungere le altre proprietà che hanno fondo intercluso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,45 mq	205,40 mq	1	205,40 mq	2,70 m	T-1
Balcone scoperto	14,60 mq	14,60 mq	0,25	3,65 mq	0,00 m	1
Autorimessa	18,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,50 m	T
Locale di deposito	18,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	3,50 m	1
Locale di deposito	11,65 mq	15,90 mq	0,20	3,18 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				221,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa con piccola pertinenza (ripostiglio/sgombero) e di un'autorimessa, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1975 al 11/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 242, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. vani 6 Piano T - 1 Graffato 248 e 440
Dal 08/01/1975 al 11/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 242, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 22 mq Piano T
Dal 30/04/1981 al 28/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241 Categoria A6 Cl.1, Cons. vani 2,5 Piano T-1-2 Graffato 247 e 439
Dal 28/12/1981 al 26/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241



		Categoria A6 Cl.1, Cons. vani 2,5 Piano T-1-2 Graffato 247 e 439
Dal 11/03/1986 al 26/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 242, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 22 mq Piano T
Dal 11/03/1986 al 26/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 242, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. vani 6 Piano T - Graffato 248 e 440
Dal 26/03/1988 al 21/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 5 Rendita € 154,94 Piano T - 1
Dal 26/03/1988 al 21/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 5 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 26/03/1988 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 21 mq Rendita € 46,64 Piano T - 1
Dal 21/05/2003 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. vani 8,5 Rendita € 263,39 Piano T - 1
Dal 07/05/2008 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 8,5 Superficie catastale 208 mq Rendita € 307,29 Piano T - 1
Dal 07/05/2008 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. mq. 21 Superficie catastale 30 mq Rendita € 46,64 Piano T - 1
Dal 23/11/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 241, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 10 Rendita € 361,52 Piano T - 1



I titolari riportati nella ditta intestata delle visure catastali corrispondono agli attuali reali proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	241	3		C6	2		21 mq	46,64 €	T-1		
	22	241	4		A4	2	10	227 mq	361,52 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito della verifica effettuata telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Territorio, ho potuto appurare che i beni pignorati sono così censiti al Catasto fabbricati del Comune di Ronsecco (VC), alla Via A. Biginelli, 9:

- foglio 22, mappale 241, sub. 4, Piano T.-1°, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita euro 307,29.
- foglio 22, mappale 241, sub. 3, Piano T., Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 21 mq, Rendita euro 46,64.

L'intestazione catastale delle suddette unità immobiliari urbane risulta regolare.

Invece, per quanto concerne la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato dalle planimetrie catastali dei beni oggetto della presente procedura, depositate agli atti, sono emerse alcune difformità che qui di seguito si descrivono:

1. A piano primo non è più presente una tramezzatura che separava due camere;
2. Il fabbricato accessorio non presenta alcuna partizione interna e sul fronte nord è presente solo una porta d'ingresso e una finestrella anziché tre porte;
3. In aderenza al lato est dell'autorimessa vi è una piccola tettoia che non è riportata in planimetria.

Pertanto, a seguito delle suddette difformità ho provveduto a presentare al catasto Fabbricati la denuncia di variazione, limitatamente al mapp. 241, sub.4, per sanare le difformità di cui al punto 1) e 2) (Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione AGE.AGEDP-REGISTRO UFFICIALE 0049552.23-11-2023.U), che non ha modificato l'identificativo catastale mentre ha determinato una leggera modifica dei dati di classamento, come di seguito riportato:

Fg. 22, mapp. 241, sub. 4 - Via A. Biginelli, 9 - Piano T - 1°, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 10 vani, Rendita Euro 361,52.



Per quanto riguarda la piccola tettoia non ho provveduto a censirla catastalmente in quanto rientra tra gli immobili per i quali non sussiste l'obbligo di accatastamento, avendo superficie coperta inferiore a 8,00 mq (comma 3, art. 3 D.M. n. 28/98), ma soprattutto perché trattandosi di fabbricato abusivo per il quale non è possibile richiedere sanatoria (come si specificherà meglio nel paragrafo Regolarità Edilizia), dovrà essere demolito.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da evidenziare.

PATTI

Non vi sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati in oggetto da come si può anche rilevare con sufficiente chiarezza scorrendo le immagini, allegate alla presente relazione, che riproducono sia l'esterno che l'interno di ciascun locale, si presenta, nel suo insieme, in condizioni manutentive differenti che qui di seguito si vanno ad esplicitare. Il corpo di fabbrica principale, costituito dall'abitazione, nel corso degli anni è stato oggetto di alcuni interventi che sostanzialmente hanno interessato sia le finiture interne sia quelle esterne, pertanto, all'interno è in discrete condizioni manutentive, ad eccezione del WC posto a piano primo - dove è stato smantellato quasi tutto il rivestimento ceramico e rimosso un apparecchio sanitario mentre la doccia è inutilizzabile - del locale di sgombero a piano terra - il quale è in scadente stato manutentivo - e del locale cucina che ha il rivestimento ceramico delle pareti rimosso in parte. All'esterno, l'intonaco dei fronti è in discreto stato manutentivo con la presenza di umidità di risalita sulla parte bassa sia del fronte nord sia sulla testata ovest. Il tetto, per ciò che si è potuto verificare, si presenta in discreto stato manutentivo. Per quanto concerne la parte impiantistica, da un esame visivo, emerge che tutti i corpi scaldanti sono stati rimossi con la sola eccezione di quello del bagno a piano terra che è ancora presente in loco. In generale gli impianti non sembrano rispondere ai requisiti delle normative vigenti oltre ad essere in precarie condizioni di manutenzione.

Il corpo accessorio dell'abitazione è in scadente stato manutentivo con materiali al suo interno accatastati alla rinfusa. All'esterno gli intonaci delle murature sono anch'essi vetusti ed in parte sbriciati.

L'autorimessa (sub. 3) ha caratteristiche costruttive modeste, con manto di copertura in lastre di fibrocemento, in parte divelto (lato ovest della falda nord).

La piccola porzione di area libera posta sul lato ovest del basso fabbricato è delimitata, a nord e a ovest da una recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo armato con soprastanti elementi prefabbricati. La parte libera del mappale 241 posta tra i due corpi di fabbrica, di fatto, rappresenta il passaggio per accedere sia pedonalmente sia con automezzi alle proprietà limitrofe.

In generale, il compendio immobiliare risente dell'assenza di manutenzione che ormai si protrae da alcuni anni.



PARTI COMUNI

Trattandosi di edificio unifamiliare non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Ronsecco (allegato 05), non risulta che sul bene gravino vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Trattandosi di un'unica proprietà, non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale. In merito all'esistenza di diritti demaniali e usi civici, dagli elementi in possesso del sottoscritto C.T.U., si presume che non siano presenti vincoli di tale natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ABITAZIONE

L'edificio di abitazione (sub. 4), di antica costruzione, è realizzato con struttura in muratura portante di laterizio dello spessore variabile (di 25 e 50 cm circa), mentre gli orizzontamenti sono costituiti da solai piani in laterocemento.

Il tetto, a doppia falda, ha struttura in legno con manto in tegole di cotto; la lattoneria è realizzata in lamiera di acciaio inox. La distribuzione interna è scandita dalle murature portanti e, solo in limitati casi, sono stati realizzati tavolati di laterizio dello spessore di cm 10. I serramenti esterni sono con telaio in legno con vetrocamera, mentre il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno. Le finiture esterne dell'edificio sono costituite, quasi esclusivamente, da intonaco a civile con la sola eccezione di una porzione del fronte sud che ha rivestimento in piastrelle di gres simil pietra; sul fronte sud e ovest è presente una zoccolatura in pietra dell'altezza di cm 70 circa.

Le finiture interne sono caratterizzate, a piano terra e primo, da pavimenti in gres porcellanato di diverso formato e colore; le pareti dei vari locali sono intonacate e tinteggiate; il bagno posto a piano terra ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m 1,60 circa. Le porte di passata sono di tipo tamburato in legno con pannellatura cieca; il portoncino d'ingresso è in legno a due ante con sopra luce vetrato. Per quanto concerne la dotazione impiantistica l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento fisso, che però è privo dei corpi radianti in quanto sono stati asportati, con la sola eccezione di quello del bagno che è ancora presente ed è in alluminio. L'impianto idrico è predisposto per l'alimentazione, con acqua calda e fredda, del lavello della cucina e di tutte le utenze dei due bagni. Per quanto attiene l'impianto elettrico è di tipo misto: in parte eseguito sottotraccia ed in parte a vista con normale dotazione di prese, interruttori e punti luce.

Il corpo accessorio è realizzato in muratura di laterizio ad un solo piano, con tetto in struttura lignea, ad unica falda e manto di copertura in tegole di cotto; le pareti sono intonacate e la porta di accesso è in metallo ad anta unica.

AUTORIMESSA

Il corpo autorimessa (sub. 3) ha struttura in muratura portante in laterizio disposto su due piani; il tetto è a doppia falda con struttura in legno e con manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento. Le lattonerie sono in lamiera zincata. Le finiture interne sono costituite intonaco a civile; esternamente il corpo di fabbrica è intonacato mentre il portone di accesso è in metallo a due ante; anche la porta di accesso al vano posto a piano primo è realizzata in struttura metallica. L'accesso al piano primo avviene attraverso scala a pioli. La piccola tettoia, addossata al lato sud del corpo autorimessa, è realizzata in muratura di laterizio, mentre il tetto ad unica falda ha la struttura in legno



e il manto di copertura in tegole di cotto. Il pavimento è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente libero in quanto gli esecutati non dimorano nello stesso.

Si esclude l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva in quanto le chiavi dello stesso sono detenute dal custode giudiziario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1975 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	18/11/1975	6223	5324
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Vercelli	11/11/1975	48/328			
Dal 30/04/1981 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucia Ippolito di Livorno Ferraris	30/04/1981	4618	1116
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	13/05/1981	3384	2768
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Santhia'	19/05/1981	691			
Dal 11/03/1986 al 07/05/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lucia Ippolito di Livorno Ferraris	11/03/1986	11642	2943
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	04/04/1986	2451	1947
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santhia'	25/03/1986	421	
Dal 07/05/2023 al 04/12/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Vercellotti di Santhia'	07/05/2008	86945	21356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	13/05/2008	4412	3164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santhia'	10/05/2008	430	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Vercelli il 13/05/2008
Reg. gen. 4413 - Reg. part. 704
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 6,35 %
Rogante: notaio Luigi Vercellotti di Santhia'
Data: 07/05/2008
N° repertorio: 86946
N° raccolta: 21357
Note: Ipoteca iscritta sui mappali nn. 241/3 e 241/4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 30/06/2023
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 4556
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento trascritto sui mappali nn. 241/3 e 241/4.

Preciso che è intervenuto nell'esecuzione immobiliare **** Omissis ****, con atto di intervento datato 08.09.2023 per un importo totale pari a **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di Ronsecco attualmente è in vigore la VARIANTE PARZIALE N. 3 AL PRGC VIGENTE, secondo la quale il lotto su cui insiste l'edificio ricade in AREE di TIPO BR: "Aree e fabbricati a prevalente destinazione residenziale già compromesse da presenze preesistenti.

L'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione, ammette per queste aree e su questi fabbricati i seguenti tipi di intervento:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia con ampliamenti limitati ad interventi di adeguamento igienico-funzionale e non sup. al 20% del volume esistente una tantum nel rispetto dei seguenti indici:
 - rapporto di copertura = 40%
 - altezza massima = 10.50 m
 - piani fuori terra = n. 3
 - parcheggio interno = 10 mq/100 mc
 - verde privato = 5 mq/90 mc.

L'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione detta, invece, le norme e le caratteristiche geometriche che devono rispettare i bassi fabbricati. In particolare specifica che la loro edificazione è ammessa in tutte le aree di P.R.G.C. a condizione che vengano computati nel volume edificabile.

Prevede altresì che:

omissis



- e) debbono avere copertura piana; eventuali coperture inclinate sono ammesse solo ai fini del mantenimento estetico con altri fabbricati, cui siano eventualmente addossati, nel quale caso l'altezza massima di colmo dovrà essere contenuta entro m 3.00;
- f) possono coprire al massimo il 25% dell'area del lotto, al netto delle altre superfici coperte;
- Si rimanda comunque al testo completo dei suddetti artt. 7 e 45 delle N.T.A., allegati alla presente, per una descrizione più dettagliata e specifica degli interventi previsti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 26 settembre 2023 effettuavo istanza di accesso agli atti, indirizzata al responsabile del servizio tecnico del Comune di Ronsecco, per prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi relativi all'immobile oggetto della presente procedura. Il tecnico comunale mi fissava appuntamento per il giorno 5 ottobre 2023 e mi consegnava dichiarazione con la quale certificava che la ricerca effettuata presso gli archivi comunali non aveva dato alcun riscontro. Pertanto non si dispone di alcun titolo abilitativo relativo all'immobile oggetto della presente procedura. Tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, e viste le attestazioni dei venditori rilasciate sia al momento della stipula del Rogito notarile dell'11 marzo 1986 N° 11642 di Rep. sia di quello in data 7 maggio 2008 N° 86945 di Rep., con le quali dichiaravano che l'immobile era stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, si deduce che per tale immobile non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Siccome, ai sensi dell'art. 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in tali casi “...lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”, non disponendo di alcun documento, ho richiesto all'Agenzia delle Entrate - Territorio, copia delle planimetrie di primo impianto dell'immobile in questione. In data 30 novembre 2023 ricevevo copia della documentazione richiesta, dalla quale, però, non si deduce la data di deposito. Le schede catastali, relative all'abitazione, sono due: una riguardante il piano terra con annesso accessorio, l'altra riguardante il piano primo anch'essa con annesso accessorio. Tale rappresentazione evidenzia che il fabbricato, in origine, era costituito da due unità immobiliari, anziché una come ora. Inoltre si ricava che il corpo accessorio dell'unità posta a piano terra è stato demolito.

Pertanto, raffrontando le suddette schede catastali con le ultime si deduce che è stata fatta una fusione delle due unità immobiliari oltre ad essere stato demolito il corpo accessorio del piano terra. Siccome sotto il profilo edilizio non vi è traccia di pratiche edilizie che abbiano autorizzato i suddetti interventi, si deve concludere che gli stessi **sono stati realizzati abusivamente.**

Invece, dal raffronto tra la verifica effettuata in sito, di cui si allega la restituzione grafica (Cfr. All. 07), con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali (depositate nel 1988 e nel 2003) sono emerse alcune difformità. Nello specifico è stato riscontrato che:

- in aderenza al corpo autorimessa, su lato est, è stata edificata una piccola tettoia;
- il fabbricato accessorio non presenta alcuna partizione interna e sul fronte nord è presente solo una porta d'ingresso e una finestrella anziché tre porte;
- a piano primo non è più presente una tramezzatura che separava due camere;

Siccome tutti i suddetti interventi sono stati eseguiti successivamente al 1988 (tettoia) e al 2003 (modifica partizione interna) necessitavano, prima della loro realizzazione, di titolo abilitativo, di cui



non si è trovato traccia presso l'Archivio comunale, come ha certificato il tecnico comunale; quindi si deduce che le suddette opere sono abusive e che l'edificio "**non è regolare sotto il profilo edilizio**".

Per quanto riguarda la tettoia, dalle verifiche fatte sulla scorta del PRG vigente e delle Norme Tecniche di Attuazione, non sussistono le condizioni per sanare l'intervento realizzato. Ne consegue che il suddetto manufatto dovrà essere demolito al fine di rimettere in pristino l'immobile. Per tale intervento, considerato che dovrà essere eseguito a mano viste dimensioni molto contenute degli spazi, si stima un importo a corpo di Euro 1.800,00

Invece, gli interventi riguardanti la fusione delle due unità immobiliari preesistenti, la demolizione del corpo accessorio e le opere interne possono essere regolarizzati con la presentazione all'UTC del Comune di Ronsecco di una istanza edilizia in sanatoria ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. Infatti, trattandosi di fusione senza incremento di volumetria, di demolizione parziale e di opere di mera modifica della distribuzione interna e di un fronte esterno che, tutte, non incidono sui parametri edilizi, sulla base delle normative vigenti nulla osta a sanarle. Pertanto espongo qui di seguito un'ipotesi di stima dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'edificio in questione:

a) Onorario	Euro	1.400,00
b) Sanzione	Euro	1.000,00
c) Oneri pratica edilizia (diritti di segreteria, ecc.)	Euro	150,00
d) Oneri fiscali su onorario (IVA 22% e CIPAG 5% (su a))	Euro	323,40

TOTALE	Euro	2.873,40

Nel corso dell'accesso presso l'archivio comunale non è stato recuperato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile unifamiliare, pertanto non vi sono a carico vincoli ed oneri di natura condominiale.

Trattasi di immobile unifamiliare, pertanto non vi sono a carico vincoli ed oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



•**Bene N° 1** – Fabbricato di abitazione ubicato a Ronsecco (VC) - Via A. Biginelli, 9 – Fg. 22, mapp, 241, sub. 4; Piano T.-1°, Cat. A/4, Cl. 2, Consistenza 10 vani, Rendita euro 361,52.

•**Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Ronsecco (VC) - Via A. Biginelli, 9 – Fg. 22, mapp, 241, sub. 3; Piano T., Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 21 mq, Rendita euro 46,64

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

Per la stima dei beni costituenti l'immobile in oggetto, tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare, non è pensabile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In conseguenza di ciò si è ritenuto opportuno fare riferimento al procedimento di stima sintetico, cioè per comparazione diretta con beni, ad esso similari, compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, con l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche. Quindi per le quotazioni immobiliari si farà riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato, effettuate contattando operatori del settore immobiliare locale, dalle quali è emerso che i prezzi richiesti per immobili, di epoca e tipo simili a quello in questione, ubicati sia in Comune di Ronsecco sia in comuni limitrofi, variano da un minimo di €/mq 200,00 ad un massimo di €/mq 300,00. Allo scopo di avere un ulteriore riscontro dei dati rilevati ho, altresì, provveduto a verificare per la località interessata le quotazioni riportate dal Listino Immobiliare di Vercelli e provincia 2023 edito dalla C.C.I.A. di Vercelli, nonché dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative al secondo semestre 2022; nel primo caso ho riscontrato che le quotazioni rientrano in una forbice che varia da 130,00 €/mq a 150,00 €/mq mentre nel secondo caso oscillano da 295,00 €/mq a 435,00 €/mq.

Poiché ogni singolo immobile vanta specifiche caratteristiche, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e, non ultimo, dello stato manutentivo, ritengo prudente attribuire all'immobile, ivi comprese le pertinenze accessorie, il prezzo unitario di €/mq 150,00. Di conseguenza ho determinato per l'intero immobile in questione il valore di mercato (VM) che è il prodotto dei due elementi precedentemente individuati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ronsecco (VC) - Via Biginelli 9	221,43 mq	150,00 €/mq	€ 33.214,50	100,00%	€ 33.214,50
Valore di stima:					€ 33.214,50

Valore di stima: € 33.214,50

REVISIONE DEL VALORE

Detrazione costi per sanatoria e per demolizione parziale

Occorre qui evidenziare che il più probabile valore di mercato dell'edificio sopra indicato si riferisce alla sua attuale consistenza, ovvero con l'aggiunta delle opere che sono state apportate in assenza di



titolo abilitativo. Pertanto tenuto conto che parte delle opere difformi devono essere oggetto di sanatoria con conseguenti oneri professionali, oneri fiscali e sanzioni a carico dell'acquirente, così come sono stati indicati allo specifico paragrafo della presente relazione, mentre altre dovranno essere demolite, il valore di mercato dell'immobile in esame, al netto dei suddetti costi per la regolarizzazione edilizia, è il seguente:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la regolarizzazione edilizia	2873,40	€
Costi per demolizione tettoia	1800,00	€
Sommano	4673,40	€

Valore finale di stima: € 28.541,10

Si specifica che le valutazioni effettuate sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna. Non si può escludere, comunque, che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

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

Vercelli, li 05/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bazzano Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 01 - Verbale di accesso del CTU
- ✓ ALL. 02 - Inquadramento territoriale
- ✓ ALL. 03 - Documentazione catastale ante aggiornamento
- ✓ ALL. 04 - Documentazione catastale post aggiornamento
- ✓ ALL. 05 - Estratto PRG e NTA
- ✓ ALL. 06 - Verifica regolarità edilizia
- ✓ ALL. 07 - Pianta immobile
- ✓ ALL. 08 - Album fotografico
- ✓ ALL. 09 - Ispezioni ipotecarie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ronsecco (VC) - Via Biginelli 9

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica tra di loro separati da una porzione di area cortilizia ed è ubicato in Comune di Ronsecco, con accesso da Via Biginelli, 9. Il Comune di Ronsecco è un piccolo centro agricolo della bassa vercellese che conta circa 540 abitanti, il quale dista 16 Km circa da Vercelli e 25 km circa da Casale Monferrato, dunque in 20 - 30 minuti si raggiungono facilmente i maggiori centri urbani della zona attraverso una comoda rete viaria. Nel comune sono presenti tutti i servizi principali: ufficio postale, municipio ed esercizi commerciali di vicinato, tutti posti nel raggio di poche centinaia di metri dal centro abitato.

ABITAZIONE

L'edificio, dispone di un'ampia metratura, distribuita su due piani fuori terra. Al piano terra è presente la zona giorno composta da locale ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da un bagno e da un locale ripostiglio/sgombero. Salendo la scala ad unica rampa si raggiunge il piano primo, dove sono ubicate le tre camere da letto, le quali hanno accesso a un balcone che lungo il fronte sud, e un piccolo wc. L'edificio ha come pertinenza un basso fabbricato, ad un solo piano fuori terra, posto di fronte allo stesso il quale è utilizzato come locale di deposito/sgombero, al quale non si è potuto accedere per effettuare le misurazioni, in quanto la proprietaria, presente al sopralluogo, non disponeva delle chiavi della serratura. Si è però potuto vedere, traguardando dalla porta, che il locale è unico, anziché essere suddiviso in tre vani come riporta la scheda catastale.

AUTORIMESSA

Prospiciente il fronte sud dell'abitazione e contiguo al basso fabbricato, è posto il corpo autorimessa disposto su due piani fuori terra, dove a piano terra è ubicata l'autorimessa, mentre a piano primo è ubicata una legnaia. Tale locale non è stato possibile visionarlo in quanto si accede solo con una scala a pioli, non disponibile al momento del sopralluogo. Addossato al lato est di questo corpo di fabbrica vi è una piccola tettoia, la quale non risulta riportata sulle planimetrie catastali e pertanto sarà oggetto di verifica della regolarità edilizia e catastale di cui si dirà nel proseguo.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 22, Part. 241, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 22, Part. 241, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Comune di Ronsecco attualmente è in vigore la VARIANTE PARZIALE N. 3 AL PRGC VIGENTE, secondo la quale il lotto su cui insiste l'edificio ricade in AREE di TIPO BR: "Aree e fabbricati a prevalente destinazione residenziale già compromesse da presenze preesistenti. L'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione, ammette per queste aree e su questi fabbricati i seguenti tipi di intervento: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) ristrutturazione edilizia con ampliamenti limitati ad interventi di adeguamento igienico-funzionale e non sup. al 20% del volume esistente una tantum nel rispetto dei seguenti indici: - rapporto di copertura = 40% - altezza massima = 10.50 m - piani fuori terra = n. 3 - parcheggio interno = 10 mq/100 mc - verde privato = 5 mq/90 mc. L'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione detta, invece, le norme e le caratteristiche geometriche che devono rispettare i bassi fabbricati. In particolare specifica che la loro edificazione è ammessa in tutte le aree di P.R.G.C. a condizione che vengano computati nel volume edificabile. Prevede altresì che: omissis e) debbono avere copertura piana; eventuali coperture inclinate sono



ammesse solo ai fini del mantenimento estetico con altri fabbricati, cui siano eventualmente addossati, nel quale caso l'altezza massima di colmo dovrà essere contenuta entro m 3.00; f) possono coprire al massimo il 25% dell'area del lotto, al netto delle altre superfici coperte; Si rimanda comunque al testo completo dei suddetti artt. 7 e 45 delle N.T.A., allegati alla presente, per una descrizione più dettagliata e specifica degli interventi previsti.

Prezzo base d'asta: € 28.541,10



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.541,10

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ronsecco (VC) - Via Biginelli 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 241, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 22, Part. 241, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	221,43 mq
Stato conservativo:	<p>I fabbricati in oggetto da come si può anche rilevare con sufficiente chiarezza scorrendo le immagini, allegate alla presente relazione, che riproducono sia l'esterno che l'interno di ciascun locale, si presenta, nel suo insieme, in condizioni manutentive differenti che qui di seguito si vanno ad esplicitare. Il corpo di fabbrica principale, costituito dall'abitazione, nel corso degli anni è stato oggetto di alcuni interventi che sostanzialmente hanno interessato sia le finiture interne sia quelle esterne, pertanto, all'interno è in discrete condizioni manutentive, ad eccezione del WC posto a piano primo - dove è stato smantellato quasi tutto il rivestimento ceramico e rimosso un apparecchio sanitario mentre la doccia è inutilizzabile - del locale di sgombero a piano terra - il quale è in scadente stato manutentivo - e del locale cucina che ha il rivestimento ceramico delle pareti rimosso in parte. All'esterno, l'intonaco dei fronti è in discreto stato manutentivo con la presenza di umidità di risalita sulla parte bassa sia del fronte nord sia sulla testata ovest. Il tetto, per ciò che si è potuto verificare, si presenta in discreto stato manutentivo. Per quanto concerne la parte impiantistica, da un esame visivo, emerge che tutti i corpi scaldanti sono stati rimossi con la sola eccezione di quello del bagno a piano terra che è ancora presente in loco. In generale gli impianti non sembrano rispondere ai requisiti delle normative vigenti oltre ad essere in precarie condizioni di manutenzione. Il corpo accessorio dell'abitazione è in scadente stato manutentivo con materiali al suo interno accatastati alla rinfusa. All'esterno gli intonaci delle murature sono anch'essi vetusti ed in parte sbriciati. L'autorimessa (sub. 3) ha caratteristiche costruttive modeste, con manto di copertura in lastre di fibrocemento, in parte divelto (lato ovest della falda nord). La piccola porzione di area libera posta sul lato ovest del basso fabbricato è delimitata, a nord e a ovest da una recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo armato con soprastanti elementi prefabbricati. La parte libera del mappale 241 posta tra i due corpi di fabbrica, di fatto, rappresenta il passaggio per accedere sia pedonalmente sia con automezzi alle proprietà limitrofe. In generale, il compendio immobiliare risente dell'assenza di manutenzione che ormai si protrae da alcuni anni.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica tra di loro separati da una porzione di area cortilizia ed è ubicato in Comune di Ronsecco, con accesso da Via Biginelli, 9. Il Comune di Ronsecco è un piccolo centro agricolo della bassa vercellese che conta circa 540 abitanti, il quale dista 16 Km circa da Vercelli e 25 km circa da Casale Monferrato, dunque in 20 - 30 minuti si raggiungono facilmente i maggiori centri urbani della zona attraverso una comoda rete viaria. Nel comune sono presenti tutti i servizi principali: ufficio postale, municipio ed esercizi commerciali di vicinato, tutti posti nel raggio di poche centinaia di metri dal centro abitato. ABITAZIONE L'edificio, dispone di un'ampia metratura, distribuita su due piani fuori terra. Al piano terra è presente la zona giorno composta da locale ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da un bagno e da un locale ripostiglio/sgombero. Salendo la scala ad unica rampa si raggiunge il piano primo, dove sono ubicate le tre camere da letto, le quali hanno accesso a un balcone che lungo il fronte sud, e un piccolo wc, L'edificio ha come pertinenza un basso fabbricato, ad un solo piano fuori terra, posto di fronte allo stesso il quale è utilizzato come locale di deposito/sgombero, al quale non si è potuto accedere per effettuare le misurazioni, in quanto la proprietaria, presente al sopralluogo, non disponeva delle chiavi della serratura. Si è però potuto vedere, tralasciando dalla porta, che il locale è unico, anziché essere suddiviso in tre vani come riporta la scheda catastale. AUTORIMESSA Prospiciente il fronte sud dell'abitazione e contiguo al basso fabbricato, è posto il corpo autorimessa disposto su due piani fuori terra, dove a piano terra è ubicata l'autorimessa, mentre a piano primo è ubicata una legnaia. Tale locale non è stato possibile visionarlo in quanto si accede solo con una scala a pioli, non disponibile al momento del sopralluogo. Addossato al lato est di questo corpo di fabbrica vi è una piccola tettoia, la quale non risulta riportata sulle planimetrie catastali e pertanto sarà oggetto di verifica della regolarità edilizia e catastale di cui si dirà nel proseguito.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo ipotecario
Iscritto a Vercelli il 13/05/2008
Reg. gen. 4413 - Reg. part. 704
Quota: 1/1
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 6,35 %
Rogante: notaio Luigi Vercellotti di Santhia'
Data: 07/05/2008
N° repertorio: 86946
N° raccolta: 21357
Note: Ipoteca iscritta sui mappali nn. 241/3 e 241/4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 30/06/2023
Reg. gen. 5564 - Reg. part. 4556
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Pignoramento trascritto sui mappali nn. 241/3 e 241/4.

