
Tribunale di Vercelli

Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Edoardo Gaspari

Relazione dell'Esperto

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 44-2024

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

[OMISSIS], [OMISSIS]

Emissione finale 13 luglio 2024

Indice

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.....	4
2. Identificazione del bene	6
3. Descrizione del bene.....	9
4. Data di inizio delle costruzioni.....	14
5. Accertamenti edilizi	15
6. Certificato di destinazione urbanistica.....	17
7. Accertamenti catastali	18
8. Titolarità e giudizio divisorio	20
9. Provenienza dei beni.....	21
10. Valore di mercato	23
11. Lotti di vendita	26
12. Stato di possesso	27
13. Procedure espropriative	28
14. Planimetrie e documentazione fotografica.....	28
15. Scheda di sintesi del lotto	28
16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy.....	28
17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	28
Allegati A-B-C-D-E-F-G-H.....	30

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.

Verifichi l'Esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check-list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; in particolare, l'Esperto deve precisare: A. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; B. 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 dalla 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; C. 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; D. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale 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); E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; F. 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; G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine; H. 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 e al Giudice; I. allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e il Custode.

La presente procedura esecutiva immobiliare interessa il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di quattro unità immobiliari autonome ubicate nella frazione Salomino del comune di Tronzano Vercellese (VC) e costituite rispettivamente da abitazione con accessori, ripostiglio, magazzini e tettoie.

Ai fini di rendere agevole l'analisi dell'elaborato e di fornire una sintetica ed immediata identificazione dei beni, è predisposta di seguito una tabella di riconciliazione con la nomenclatura progressiva adottata e già coerente con la formulazione dell'unico lotto vendita, proposta in ragione della natura, della conformazione e dello stato dei luoghi.

Lotto	Bene	Fg.	Mapp.	Sub.	Tipo	Comune	Indirizzo
UNICO	1	10	47	1	Fabbricati	Tronzano Vercellese	Via Emanuele Filiberto, 54
	2	10	47	2	Fabbricati	Tronzano Vercellese	Via Emanuele Filiberto, 54
	3	10	47	3	Fabbricati	Tronzano Vercellese	Via Emanuele Filiberto, 54
	4	10	47	4	Fabbricati	Tronzano Vercellese	Via Emanuele Filiberto, 54

Il creditore procedente, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, sottoscritta dal Notaio Maria Landolfo, ed il cui contenuto, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data [20/03/2024] di trascrizione del pignoramento;
- indica i dati catastali attuali, i quali tra l'altro coincidono con quelli storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, i quali risultano essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni; conseguentemente, l'estratto del certificato di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni a margine è stato acquisito presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Milis ed è annesso alla check-list dei principali controlli di cui all'Allegato A.

2. Identificazione del bene

Provveda l'Esperto 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

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	1	Via Emanuele Filiberto, 54	A/4	5,5 vani	€ 227,24

Il bene 1 si trova in via Emanuele Filiberto n. 54, frazione Salomino, nel comune di Tronzano Vercellese (VC), ed è costituito da:

- abitazione, al piano terreno, composta da ingresso, cucina-soggiorno, corridoio, camera, bagno e ripostiglio; al piano primo, disimpegno, camera, bagno e balcone; al piano secondo, sottotetto; al piano interrato, cantina; scala di collegamento tra tutti i livelli eccettuato il sottotetto.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 1 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 369, mapp. 296, mapp. 298, via Emanuele Filiberto, mapp. 339.

Le coerenze dell'abitazione, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- piano terreno: scolatoio comune sub. 5, mapp. 296, corte comune sub. 5, magazzino sub. 3;
- piano primo: distacco su scolatoio comune sub. 5, mapp. 296, distacco su corte comune sub. 5, magazzino sub. 3;
- piano secondo: distacco su scolatoio comune sub. 5, mapp. 296, distacco su corte comune sub. 5, magazzino sub. 3;
- piano interrato: terrapieno comune sub. 5.

* * *

BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	2	Via Emanuele Filiberto, 54	C/6	32 m ²	€ 82,63

Il bene 2 si trova in via Emanuele Filiberto n. 54, frazione Salomino, nel comune di Tronzano Vercellese (VC), ed è costituito da:

- ripostiglio, al piano terreno.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 2 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 369, mapp. 296, mapp. 298, via Emanuele Filiberto, mapp. 339.

Le coerenze del ripostiglio, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- tettoia chiusa sub. 4, corte comune sub. 5, tettoia chiusa sub. 4, scolatoio comune sub. 5.

* * *

BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	3	Via Emanuele Filiberto, 54	C/2	137 m ²	€ 141,51

Il bene 3 si trova in via Emanuele Filiberto n. 54, frazione Salomino, nel comune di Tronzano Vercellese (VC), ed è costituito da:

- magazzino, al piano terreno, composto da due distinti locali; al piano primo, composto da un locale.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 3 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 369, mapp. 296, mapp. 298, via Emanuele Filiberto, mapp. 339.

Le coerenze del magazzino, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- piano terreno: scolatoio comune sub. 5, abitazione sub. 1, corte comune sub. 5, tettoia chiusa sub. 4, scolatoio comune sub. 5;
- piano primo: distacco su scolatoio comune sub. 5, abitazione sub. 1, distacco su corte comune sub. 5, tettoia chiusa sub. 4.

* * *

BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	4	Via Emanuele Filiberto, 54	C/7	411 m ²	€ 182,55

Il bene 4 si trova in via Emanuele Filiberto n. 54, frazione Salomino, nel comune di Tronzano Vercellese (VC), ed è costituito da:

- tettoia chiusa, al piano terreno, composta da due porzioni di fabbricato, e da altre due porzioni di altro fabbricato privo di copertura e nello stato di scheletro strutturale; al piano primo, composta da un'altra porzione di altro fabbricato;

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 4 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 369, mapp. 296, mapp. 298, via Emanuele Filiberto, mapp. 339.

Le coerenze della tettoia chiusa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- piano terreno, prima porzione di fabbricato: magazzino sub. 3, corte comune sub. 5, ripostiglio sub. 2, scolatoio comune sub. 5;
- piano terreno, seconda porzione di fabbricato: ripostiglio sub. 2, corte comune sub. 5, scolatoio comune sub. 5;

- piano terreno, terza e quarta porzione di fabbricato: corte comune sub. 5, via Emanuele Filiberto, corte comune sub. 5;
- piano primo, quinta porzione di fabbricato: distacco su scolatoio comune sub. 5, magazzino sub. 3, distacco su corte comune sub. 5, distacco su magazzino sub.3, distacco su scolatoio comune sub. 5.

3. Descrizione del bene

Provveda l'Esperto alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 e s.m.i. e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o imposta di registro

I beni pignorati sono costituiti da un compendio a carattere rurale con destinazione d'uso residenziale, disposti a corte e con accesso pedonale e carraio da un peduncolo della via Emanuele Filiberto n. 54 nella frazione di Salomino del Comune di Tronzano Vercellese, un piccolo nucleo con circa 200 abitanti e distante 2 km dal Comune principale, popolato a sua volta da 3.300 abitanti e dotato dei principali servizi e delle infrastrutture tipiche di un centro minore di provincia.

Il complesso presenta una configurazione regolare ed un'architettura semplice, tipica dell'edilizia a vocazione agricola sorta nella metà dell'800; le condizioni di conservazione, in generale, sono appena sufficienti, con criticità manutentive per la copertura del fabbricato che ospita l'abitazione ed il magazzino.

L'edificato si sviluppa, per la maggior parte, su due dei quattro lati di confine del lotto: sul fronte nord-est insistono l'abitazione, il magazzino ed una tettoia chiusa, mentre sul fronte nord-ovest sono presenti altre due tettoie chiuse ed un ripostiglio. In prossimità dell'ingresso sono altresì presenti le vestigia di altre due tettoie chiuse, attualmente prive di manto di copertura e dunque nello stato di scheletro strutturale.

La corte comune è in minor parte pavimentata in battuto di calcestruzzo ed in maggior parte lasciata a verde. Sui fronti nord-est e nord-ovest, oltre al filo esterno dei fabbricati, è presente una striscia di terreno, un cosiddetto "scolatoio", facente sempre parte del lotto pignorato, raggiungibile tramite una porta ubicata nell'angolo della tettoia chiusa. L'area, ove non presenti i fabbricati in prossimità dei confini, è delimitata da una cinta realizzata in parte di calcestruzzo ed in parte in muratura.

* * *

BENE 1

Il bene 1 è costituito da un'abitazione, inserita in un corpo di fabbrica in linea, sviluppata su quattro livelli di cui uno interrato, e dotata di un doppio ingresso antistante la corte comune. È possibile accedere direttamente alla cucina-soggiorno, il locale di maggior pregio, in quanto oggetto di recupero, con volte in mattoni a vista, cucina in muratura e camino a legna, oppure tramite il disimpegno che conduce ad una camera e ad un bagno. Dalla rampa scale è possibile raggiungere una piccola cantina con volte e feritoie, oppure procedere al piano primo ove è presente un bagno (interessato da lavori non completati), un'altra camera ed un magazzino (bene 3). Il sottotetto non comunica con l'abitazione e non è pertanto direttamente raggiungibile.

La pianta del bene ha planimetria regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 13,80 m · 7,40 m; le altezze interne sono pari a 3,20 m al piano terreno, 2,60 m al piano primo, 2,50 m al piano secondo (non verificabile per impossibilità di accesso) e 2,50 m al piano interrato. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 225 m².

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in muratura portante, con solai a volte di mattoni, mentre la copertura è in legno con manto in coppi.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni di laterizio, intonacate al civile e tinteggiate, con decorazioni realizzate sopra i serramenti; il balcone, del tipo a ballatoio, con ringhiera in ferro e mensole in pietra, interessa tutto il

fronte del fabbricato; i serramenti esterni sono in legno, alcuni con vetro camera, altri con vetro semplice, con persiane in legno, mentre le aperture del sottotetto sono prive di chiusure fisse. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate ovvero rivestite in materiale ceramico, fatta eccezione del bagno al piano primo che è in parte al grezzo. I pavimenti interni sono in ceramica al piano terreno e graniglia al piano primo, mentre in cantina vi è un semplice battuto di cemento. In generale si osservano disomogeneità fra i differenti ambienti, che trovano spiegazione nel mancato completamento dei lavori di ristrutturazione avviati nel 2004.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con generatore di calore a gas naturale, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti fatti salvi possibili interventi di manutenzione straordinaria, in quanto non è stato possibile verificarne la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di conservazione del bene appaiono appena sufficienti e ciò a causa del fatto che la struttura portante della copertura appare indebolita, con inflessioni nelle strutture portanti lignee; allo stesso modo si evince che dal manto di copertura alcuni coppi sono in passato rovinati a terra. È opportuno che l'eventuale transito, sia lungo lo scolatoio a nord-est sia sotto lo sporto della corte comune, sia il più possibile limitato. Appare evidente che il principale intervento di manutenzione straordinaria a cui dovrà essere sottoposto il bene sarà la messa in sicurezza e/o rifacimento della struttura di copertura e del relativo manto.

* * *

BENE 2

Il bene 2 è costituito da un ripostiglio, precedentemente autorimessa, inserito in un corpo di fabbrica in linea, sviluppato su di un piano fuori terra e dotato di ingresso prospiciente la corte comune. È possibile accedere all'unico locale presente tramite una porta finestra protetta da inferriata metallica. È intravedibile come l'apertura preesistente sia stata ridotta mediante la realizzazione di un tamponamento in muratura e l'inserimento di una finestra ed una porta-finestra.

La pianta del bene ha planimetria pressoché regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 5,30 m · 6,75 m; l'altezza interna è pari a 3,50 m. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 32 m².

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in muratura portante, mentre la copertura è in parte metallica ed in parte in solaio latero-cementizio con tegole in laterizio.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni di laterizio, intonacate al civile ma non tinteggiate; i serramenti esterni sono in PVC con vetro camera. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate. I pavimenti interni sono in ceramica di varie cromie e tipologie.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento e raffrescamento con generatore in pompa di calore ed elettrico; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti fatti salvi possibili interventi di manutenzione straordinaria, in quanto non è stato possibile verificarne la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di conservazione del bene appaiono sufficienti e non si ritengono necessari, nell'immediato, interventi di manutenzione straordinaria.

* * *

BENE 3

Il bene 3 è costituito da magazzino articolato in tre locali inseriti nello stesso corpo di fabbrica in linea ove insiste l'abitazione. Al piano terreno sono presenti due distinti locali, nella fattispecie un magazzino ed una vecchia stalla, con accesso diretto dalla corte comune per entrambi, mentre il locale al piano primo è raggiungibile dalla scala interna all'abitazione.

La pianta del bene al piano terreno ha planimetria pressoché regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 15,90 m · 7,40 m; l'altezza interna è pari a 3,00 m. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 101 m². La pianta del bene al piano primo ha planimetria pressoché regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 6,50 m · 6,75 m; l'altezza interna è pari a 3,00 m (non verificabile con precisione a causa di difficoltà di accesso). La superficie netta calpestabile è pari a ca. 44 m².

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in muratura portante, con solaio a volte in mattoni al piano terreno ed in legno al piano primo, mentre la copertura è in legno con manto in coppi.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni di laterizio, intonacate al civile e tinteggiate; i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre i pavimenti interni sono rispettivamente rivestiti in materiale plastico, in battuto di cemento ed in cotto.

Dal punto di vista impiantistico, solo il locale più piccolo al piano terreno è dotato di impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è ipotizzato funzionante fatti salvi possibili interventi di manutenzione straordinaria, in quanto non è stato possibile verificarne la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di conservazione del bene appaiono appena sufficienti e ciò a causa del fatto che la struttura portante della copertura appare indebolita, con inflessioni nelle strutture portanti lignee; allo stesso modo si evince che dal manto di copertura alcuni coppi sono in passato rovinati a terra. È opportuno che l'eventuale transito, sia lungo lo scolatoio a nord-est sia sotto lo sporto della corte comune, sia il più possibile limitato. Appare evidente che il principale intervento di manutenzione straordinaria a cui dovrà essere sottoposto il bene sarà la messa in sicurezza e/o rifacimento della struttura di copertura e del relativo manto.

* * *

BENE 4

Il bene 4 è costituito da cinque differenti porzioni di fabbricato adibite a tettoia chiusa.

La prima porzione di fabbricato è ubicata nell'angolo nord del lotto, ove è presente la porta di accesso allo scolatoio esterno ai beni. Entro la tettoia chiusa è altresì presente una recente costruzione in muratura adibita a servizio igienico e che probabilmente era stata posta a servizio del contiguo ripostiglio, quest'ultimo, dalle informazioni desunte, utilizzato per l'attività, ora cessata, svolta dai figli degli esecutati.

La pianta ha planimetria pressoché regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 10,60 m · 5,05 m; l'altezza interna è pari a 3,00 m. La superficie

netta calpestabile è pari a ca. 49 m². Il locale adibito a servizio igienico, realizzato all'interno dell'esistente tettoia chiusa, ha dimensioni lorde pari a 2,20 m · 3,50 m.

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in muratura portante e travi di c.c.a., con copertura in parte in legno ed in parte metallica, e manto in polycarbonato ed in tegole in laterizio.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni di laterizio ed intonacate al civile; i serramenti esterni sono in PVC con vetro camera. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre i pavimenti interni sono in battuto di cemento ed in materiale ceramico.

Dal punto di vista impiantistico, è presente l'impianto di produzione acqua calda sanitaria mediante un boiler elettrico, elettrico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti fatti salvi possibili interventi di manutenzione straordinaria, in quanto non è stato possibile verificarne la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di conservazione appaiono sufficienti e non si ritengono necessari, nell'immediato, interventi di manutenzione straordinaria.

*

La seconda porzione di fabbricato è ubicata sempre lungo il fronte nord-ovest ed è costituita da una tettoia chiusa destinata, in passato, al rimessaggio di attrezzi e mezzi agricoli; è presente un setto murario ad ulteriore suddivisione.

La pianta ha planimetria pressoché regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 23,30 m · 6,50 m; l'altezza interna è pari a 3,50 m. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 144 m².

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in muratura portante e travi di c.c.a., con copertura in parte in legno ed in parte metallica, e tegole in laterizio.

Dal punto di vista edilizio, le pareti sono realizzate in mattoni di laterizio ed intonacate al civile, mentre i pavimenti interni sono in battuto di cemento.

Dal punto di vista impiantistico, è presente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è ipotizzato funzionante fatti salvi possibili interventi di manutenzione straordinaria, in quanto non è stato possibile verificarne la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di conservazione appaiono sufficienti e non si ritengono necessari, nell'immediato, interventi di manutenzione straordinaria.

*

La terza e la quarta porzione di fabbricato sono ubicate all'interno della corte comune, in prossimità dell'accesso pedonale e carraio, e sono prive della struttura di copertura, residuando a vista solamente le strutture portanti; in origine si trattava di due blocchi distinti tra loro contigui, anche in questo caso si presume dedicati al ricovero dell'attrezzatura agricola. In aderenza alla parete sud è stata realizzata un ricovero precario, con materiali di recupero, non classificabile come struttura.

La pianta ha planimetria pressoché regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 16,85 m · 8,10 m; le altezze interne (non più verificabili direttamente) erano pari a 5,00 m e 3,50 m. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 114 m².

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in muratura portante ed in c.c.a.

Dal punto di vista edilizio, le pareti sono realizzate in mattoni di laterizio ed intonacate al civile; i pavimenti interni sono in battuto di calcestruzzo.

Dal punto di vista impiantistico, non sono presenti impianti.

In generale, le condizioni di conservazione – posto la condizione di scheletro strutturale – appaiono sufficienti e non si ritengono necessari, nell'immediato, interventi di manutenzione straordinaria.

*

La quinta porzione di fabbricato è ubicata al piano primo del corpo ove insistono l'abitazione ed il magazzino, ed in passato si presume potesse essere adibita a fienile, sovrastando la stalla ed il magazzino al piano terreno.

La pianta ha planimetria pressoché regolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde di 15,65 m · 7,70 m; l'altezza interna (non verificata direttamente in quanto non accessibile in sicurezza) è pari a 4,50 m. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 110 m².

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in muratura portante, mentre la copertura è in legno con coppi.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni di laterizio ed intonacate al civile.

Dal punto di vista impiantistico, non sono presenti impianti.

In generale, le condizioni di conservazione appaiono appena sufficienti e ciò a causa del fatto che la struttura portante della copertura appare indebolita, con inflessioni nelle strutture portanti lignee; allo stesso modo si evince che dal manto di copertura alcuni coppi sono in passato rovinati a terra. È opportuno che l'eventuale transito, sia lungo lo scolatoio a nord-est sia sotto lo sporto della corte comune, sia il più possibile limitato. Appare evidente che il principale intervento di manutenzione straordinaria a cui dovrà essere sottoposto il bene sarà la messa in sicurezza e/o rifacimento della struttura di copertura e del relativo manto.

*

*

*

Le fotografie dei beni, comprensive di didascalie esplicative, sono consultabili nell'Allegato F.

Sotto il profilo fiscale-impositivo, la vendita ha per oggetto la cessione a titolo oneroso del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di un compendio immobiliare abitativo, ove entrambi i soggetti venditori sono delle persone fisiche; la vendita immobiliare è dunque assoggettata al regime dell'imposta di registro in misura proporzionale e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, senza facoltà per i venditori di ulteriore applicazione dell'IVA nella misura del 22%.

4. Data di inizio delle costruzioni

Provveda l'Esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la 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 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano Vercellese ha permesso di individuare come la costruzione dei beni pignorati sia iniziata anteriormente al 02/09/1967, e ragionevolmente anche anteriormente al 31/10/1942, essendo la frazione di Salomino qualificata come nucleo di antica formazione; successivamente, alcuni dei beni sono stati oggetto di ulteriori interventi edilizi, come più dettagliatamente riportato al capitolo 5.

Quali elementi presuntivi, sul corpo di fabbrica ubicato sul fronte nord-est e che ospita l'abitazione, il magazzino e la tettoia chiusa è apposta una targa che riporta l'indicazione dell'anno 1837, verosimile con le caratteristiche edilizie dello stesso. I fabbricati edificati sul fronte nord-ovest appaio invece più recenti, si ipotizza siano stati costruiti o strutturalmente rinforzati nella prima metà del 1900.

5. Accertamenti edilizi

Provveda l'Esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi 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, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dal c. 6 dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ovvero dal c. 5 dell'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione.

BENI 1, 2, 3, 4	Titoli abilitativi
Via Emanuele Filiberto, 54 Fg. 10 mapp. 47	Nulla osta n. 40 del 09/05/1967 <i>Costruzione di muro di cinta</i> Permesso di costruire n. 55 del 07/08/2004 <i>Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione</i>

Il compendio pignorato è stato realizzato quasi due secoli addietro, e non vi è traccia di titoli storici utili a documentare, dal punto di vista edilizio-urbanistico, la sequenza degli interventi effettuati.

Oltre alla targa con indicato il presunto anno di realizzazione del corpo di fabbrica principale, la testimonianza più recente riguarda la mappa catastale di primo impianto, risalente alla prima metà del '900 e che rappresenta come già esistenti quasi tutti i beni; invero, non è solo rappresentata per intero l'attuale consistenza del bene 4, che si ritiene possa essere stato oggetto di ampliamenti successivi (per la prima e seconda porzione di fabbricato) e di demolizione / costruzione (per la terza e quarta porzione di fabbricato): tali ipotesi appaiono compatibili con gli elementi edilizi riscontrati.

Il contributo presuntivo dei dati catastali è limitato all'impianto storico, in quanto i beni sono stati censiti in passato come fabbricati rurali e dunque, fino a tale classificazione, privi di schede planimetriche. Ciò che può essere utile a ricostruire la storia edificatoria è quindi da individuarsi nello stato di fatto dichiarato nel permesso di costruire rilasciato nel 2004 e, in subordine, nelle planimetrie catastali depositate nel medesimo anno, fermo restando che le valutazioni così tratte, fondate su parziali evidenze documentali e su ciò che ad oggi è visibile e desumibile, potrebbero comunque essere affette da elementi di incertezza.

BENI 1, 2, 3, 4	Difformità edilizie-urbanistiche
Via Emanuele Filiberto, 54 Fg. 10 mapp. 47	Rispetto al permesso di costruire n. 55: il bagno al piano primo non è stato completato, il portico in progetto antistante l'abitazione non è stato realizzato, il magazzino al piano primo non è stato trasformato in camere In assenza di titolo: l'esistente autorimessa è stata mutata d'uso in ripostiglio con rialzo del piano calpestabile, ed il suo ingresso è stato modificato mediante la sostituzione in riduzione dell'unica apertura esistente con una finestra ed una porta finestra; l'esistente tettoia chiusa (prima porzione di fabbricato) è stata parzialmente mutata d'uso mediante la realizzazione di un locale adibito a servizio igienico

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, nell'ipotesi che quanto dichiarato ante-operam all'anno 2004 sia stato effettivamente realizzato anteriormente al 31/10/1942, le opere sono state realizzate in totale assenza di titolo, e non è quindi possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica del bene.

Il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, nella fattispecie il mutamento di destinazione d'uso con opere dell'autorimessa in ripostiglio e di (parte) della tettoia chiusa in servizio igienico, è un permesso di costruire in sanatoria, corredato altresì da una denuncia postuma delle opere strutturali, fermo restando la conformità degli interventi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda.

All'interno del titolo abilitativo potranno essere rappresentati graficamente, previo rilievo e restituzione di dettaglio, tutti i beni pignorati, anche se non oggetto di sanatoria, al fine di dichiarare agli atti la loro esatta consistenza, eventuali tolleranze costruttive e/o esecutive, nonché la richiesta di completamento delle opere incompiute.

Le prestazioni professionali, anche in ragione della considerevole estensione dei beni, sono stimate in € 7.500, i diritti di segreteria pari a € 100 ed i bolli pari a € 32. Nell'ipotesi che il costo degli interventi realizzati per mutare d'uso l'autorimessa in ripostiglio sia pari a ca. € 9.000 e parte della tettoia chiusa in servizio igienico pari a ca. € 15.000, e considerando l'applicazione dell'aliquota del 5% su 1/3 di predetto costo prevista per gli interventi in ambito residenziale di ristrutturazione edilizia, il relativo contributo è pari a € 400; il contributo per gli oneri di urbanizzazione è invece pari a 3,60 €/m³ sulla volumetria complessiva di 152 m³ e dunque pari a € 547. Conseguentemente, l'oblazione, pari al doppio del contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, sarà pari a € 1.894. Ai fini del valore di stima adeguato di cui al capitolo 10. tali oneri, essendo il lotto di vendita unico, sono stati detratti pro-quota per ogni singolo bene.

È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Tronzano Vercellese per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.

I titoli abilitativi relativi al bene pignorato ed i relativi elaborati grafici significativi alla rappresentazione della storia edilizia e urbanistica sono consultabili nell'Allegato D.

6. Certificato di destinazione urbanistica

Provveda l'Esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Il certificato di destinazione urbanistica non è rilasciato, in quanto trattasi di fabbricati con terreno pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 m².

Il Comune di Tronzano Vercellese è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale, approvato con DGR n. 27-27729 del 06/09/1993, e successiva variante generale per il solo Comune di Tronzano Vercellese approvata con DGR n. 33-8459 del 22/02/2019.

La destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico, nonché la tipologia degli interventi ammessi, sono le seguenti:

BENI 1, 3, 4	Strumento urbanistico comunale
Via Emanuele Filiberto, 54 Fg. 10 mapp. 47	Usi residenziali Nuclei di antica formazione Interventi Ristrutturazione edilizia A Mutamento d'uso Aree salvaguardia pozzi ZRA – zona di rispetto allargata

BENI 2, 4	Strumento urbanistico comunale
Via Emanuele Filiberto, 54 Fg. 10 mapp. 47	Usi residenziali Nuclei di antica formazione Interventi Ristrutturazione edilizia A Demolizione con o senza ricostruzione Aree salvaguardia pozzi ZRA – zona di rispetto allargata

In Allegato B sono riportati lo stralcio grafico dello strumento urbanistico e l'estratto delle norme tecniche di attuazione.

7. Accertamenti catastali

Provveda l'Esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le 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 NCEU in relazione al Regio DL 13 aprile 1939 n. 652 e s.m.i., 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

Le unità immobiliari sono catastalmente identificabili come di seguito:

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	1	Via Emanuele Filiberto, 54	A/4	5,5 vani	€ 227,24

BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	2	Via Emanuele Filiberto, 54	C/6	32 m ²	€ 82,63

BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	3	Via Emanuele Filiberto, 54	C/2	137 m ²	€ 141,51

BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
10	47	4	Via Emanuele Filiberto, 54	C/7	411 m ²	€ 182,55

e sono intestate a [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, e a [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], diritto di piena proprietà per la quota di 1/2.

Si precisa che i beni insistono sull'area costituita come bene comune non censibile di cui al subalterno 5.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti all'identificazione catastale dei beni. Successivamente all'atto di mutuo la consistenza del bene 1 è stata incrementata da 4,5 vani a 5,5 vani con denuncia di variazione catastale prot. n. VC0017790 del 10/02/2014 per l'effetto della realizzazione di interventi edilizi e per l'indicazione del sottotetto e la cantina (che rappresentano comunque accessori del bene pignorato), già esistenti ma non rappresentati nella precedente scheda catastale.

Dal punto di vista catastale, si riscontra quanto di seguito.

BENE 1, 2, 3, 4	Difformità catastali
Via Emanuele Filiberto, 54 Fg. 10 mapp. 47	<p>La planimetria dell'abitazione erroneamente rappresenta una scala di collegamento dal piano primo al piano secondo.</p> <p>La planimetria del ripostiglio non contempla le nuove aperture di ingresso realizzate e la nuova destinazione d'uso.</p> <p>La planimetria della tettoia chiusa (prima porzione) non rappresenta il nuovo servizio igienico realizzato.</p> <p>La planimetria della tettoia chiusa (seconda porzione) non</p>

	<p>rappresenta un muro divisorio in realtà presente</p> <p>La planimetria della tettoia chiusa (terza e quarta porzione) classifica lo scheletro strutturale come tettoia.</p> <p>Nella dimostrazione grafica dei subalterni la corte comune è indicata come mappale 47 e non come sub. 5, nonostante quest'ultimo sia correttamente costituito.</p>
--	--

L'importo stimato per l'esatta rappresentazione grafica delle planimetrie è pari a 200 € per tributi catastali e 1.200 € per corrispettivi professionali, nell'ipotesi che queste ultime siano svolte di concerto con le regolarizzazioni edilizie e dunque vi sia una sinergia su parte delle attività, che diversamente avrebbe costi maggiori. Ai fini del valore di stima adeguato di cui al capitolo 10. tali oneri, essendo il lotto di vendita unico, sono stati detratti pro-quota per ogni singolo bene.

L'estratto di mappa catastale e le schede planimetriche catastali sono consultabili in Allegato C.

8. Titolarità e giudizio divisorio

Provveda l'Esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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

All'atto della notifica del pignoramento, gli esecutati sono intestatari del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno sui beni pignorati in forza di atti regolarmente trascritti, questi ultimi riportati nel dettaglio al successivo capitolo 9.

9. Provenienza dei beni

Provveda l'Esperto 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 e/o 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

BENE 1	Proprietari a 20/03/2024
	<p>Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, della sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Successione legale della sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis] e deceduta a [omissis] l'[omissis], C.F. [omissis], con la quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà per la quota di 5/8, giusta denuncia n. 40 vol. 484, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 23/02/1985 ai nn. 1363/1123 e trascrizione di accettazione tacita di eredità presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 23/06/2023 ai nn. 5367/4397 - Successione legale del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis] e deceduto a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], con la quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà per la quota di 3/8, giusta denuncia n. 49 vol. 575, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 01/02/1997 ai nn. 1032/887 e trascrizione di accettazione tacita di eredità presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 23/06/2023 ai nn. 5368/4398 - Atto di compravendita Notaio Luigi Vercellotti del 31/05/2004, rep. n. 75382/16070, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 04/06/2004 ai nn. 5836/3777, con il quale la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] ed il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], ricevono il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno, e con il quale il sig. [omissis], nato ad [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] ed il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], ricevono il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] - Atto di compravendita Notaio Claudia Rimoldi del 13/02/2014, rep. n. 317/224, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 14/02/2014 ai nn. 1209/879, con il quale la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] ed il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], ricevono il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, dal sig. [omissis], nato ad [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e dal sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]

L'elenco delle pregiudizievoli attualmente gravanti sul diritto di piena proprietà della quota di 1/1 dei beni pignorati della sig.ra [omissis] e del sig. [omissis] e che saranno

cancellate è riportato di seguito, con la precisazione che l'ultima verifica telematica è stata effettuata il 22/06/2024.

- Rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta in data 17/05/2024 ai nn. 4437/504 in forza di mutuo in data 31/05/2004 rep. n. 75383/16071, capitale € 140.000,00, ipoteca di € 280.000,00:
 - a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma (RM), C.F. 09339391006 per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1;
 - contro la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 20/03/2024 ai nn. 2553/2037 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 375 del 01/03/2024:
 - a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma (RM), C.F. 00651990582 per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1;
 - contro la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 18/05/2023 ai nn. 4248/3498 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 650 del 24/04/2023:
 - a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma (RM), C.F. 00651990582 per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1;
 - contro la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

- Ipoteca volontaria iscritta in data 04/06/2004 ai nn. 5837/1320 in forza di mutuo in data 31/05/2004 rep. n. 75383/16071, capitale € 140.000,00, ipoteca di € 280.000,00:
 - a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma (RM), C.F. 00651990582, per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1;
 - contro la sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

Le note di trascrizione degli atti di compravendita e di iscrizione dell'ipoteca nonché della sua rinnovazione sono riportate nell'Allegato E.

10. Valore di mercato

Provveda l'Esperto a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi dell'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

La determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari, desunti:

- dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al II semestre 2023;
- dal listino immobiliare n. 26 del 29/02/2024 – rilevazioni al dicembre 2023 – patrocinato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi Alto Piemonte.

Il giudizio di stima dei beni è stato altresì elaborato sulla base delle risultanze del sopralluogo e quindi dello stato dei luoghi, del contesto territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici commerciali e dei valori di mercato tracciati nelle compravendite oggetto di pubblicità immobiliare.

BENE 1	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	97 m ²	1,00	97 m ²
Corte	1.756 m ²	0,02	35 m ²
Piano primo			
Vani principali	37 m ²	1,00	37 m ²
Balcone	12 m ²	0,30	4 m ²
Piano secondo			
Vani accessori	102 m ²	0,25	26 m ²
Piano interrato			
Vani accessori	50 m ²	0,50	25 m ²
Totale misura			224 m²
Prezzo unitario			500 €/m²
Totale valore			€ 112.000
Valore complessivo del bene € 112.000 (centododicimila/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 5.600
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 2.382
Valore complessivo del bene adeguato € 104.018 (centoquattromiladiciotto/00)			

* * *

BENE 2	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	36 m ²	1,00	36 m ²
Totale misura			36 m²
Prezzo unitario			200 €/m²
Totale valore			€ 7.200
Valore complessivo del bene € 7.200 (settemiladuecento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 360
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 2.382
Valore complessivo del bene adeguato € 4.458 (quattromilaquattrocentocinquantotto/00)			

* * *

BENE 3	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	119 m ²	1,00	119 m ²
Piano primo			
Vani principali	57 m ²	1,00	57 m ²
Totale misura			176 m²
Prezzo unitario			150 €/m²
Totale valore			€ 26.400
Valore complessivo del bene € 26.400 (ventiseimilaquattrocento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 1.320
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 2.381
Valore complessivo del bene adeguato € 22.699 (ventiduemilaseicentonovantanove/00)			

* * *

BENE 4	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	205 m ²	1,00	205 m ²
Vani principali	122 m ²	0,50	61 m ²
Piano primo			
Vani principali	119 m ²	1,00	119 m ²
Totale misura			385 m²
Prezzo unitario			100 €/m²
Totale valore			€ 38.500
Valore complessivo del bene € 38.500 (trentottomilacinquecento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 1.925
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 2.382
Valore complessivo del bene adeguato € 34.193 (trentaquattromilacentonovantatre/00)			

11. Lotti di vendita

Provveda l'Esperto 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

La natura, la conformazione e lo stato dei luoghi degli immobili non consentono l'agevole formazione di più lotti omogenei e pertanto si propende per un unico lotto di vendita.

12. Stato di possesso

Provveda l'Esperto 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 allegghi 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 i 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; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni sono liberi da persone, e si trovano in stato di abbandono da alcuni anni; presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Tronzano Vercellese l'abitazione costituisce ancora la residenza degli esecutati.

Per quanto riguarda il godimento dei beni, la porzione di terreno (scolatoio) posta sul confine nord-ovest è, di fatto, una striscia di larghezza esigua e contigua con la corte del mappale 339, entrambe raggiungibili tramite la porta di comunicazione presente all'interno del bene 4.

Con riferimento ad eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni, con ordinanza del 05/12/2023 del Tribunale di Vercelli e relativa alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 62-2023 promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., l'atto di pignoramento è stato dichiarato inefficace e la procedura estinta, con ordine di cancellazione – formalità non ancora espletata – della trascrizione del verbale di pignoramento già trascritto in data 18/05/2023 ai nn. 4248/3498.

Fermo restando quanto sopra, non si sono rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico, nonché gravami da censo, livello o uso civico.

L'ordinanza del 05/12/2023 e la nota di trascrizione del verbale di pignoramento dichiarato inefficace sono riportate in Allegato G.

13. Procedure espropriative

Provveda l'Esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

14. Planimetrie e documentazione fotografica

Provveda l'Esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si vedano l'Allegato C e l'Allegato F.

15. Scheda di sintesi del lotto

Provveda l'Esperto 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda l'Allegato H.

16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy

Provveda l'Esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità al Provvedimento del 7 febbraio 2008 e s.m.i. dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali, 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 veda l'Allegato I.

17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Provveda L'Esperto, di concerto con il Custode, ad accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in base all'art. 1 c. 376 – 379 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 e s.m.i.

I beni pignorati non rivestono la qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

In fede
Villata, 13 luglio 2024

Ing. Giovanni Balzaretto
(documento firmato digitalmente)

Allegati A-B-C-D-E-F-G-H

Allegato A – Check-list verifiche art. 567 c.p.c.

Allegato B – Urbanistica

Allegato C – Catasto

Allegato D – Titoli abilitativi

Allegato E – Formalità

Allegato F – Fotografie

Allegato G – Ordinanza R.G.E. 62-2023

Allegato H – Scheda di sintesi del lotto

Allegato I – Perizia Garante Privacy

V. fascicolo dedicato.