



Tribunale di VERCELLI

Esecuzione immobiliare n. 132/22 R.G.E.

Procedura esecutiva promossa da Palatino SPV srl

Contro

ONISSIS

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Giudice dell'esecuzione, in persona del Dott. Edoardo Gaspari, vista l'Istanza di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 132/22 R.G.E. , rilevato che appare opportuno nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. Att. C.p.c., ha disposto con notifica della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari R.G. del Tribunale di Vercelli, la nomina dell'esperto Arch. Antonello Ravetto, con studio a Vercelli, C.so Libertà, 127.

Nell'udienza del 03/01/2023, fermo il giuramento prestato, mi è stato conferito il mandato che precede.

Con comunicazione del 9 gennaio 2023, da parte del custode Dott. Avv. Franco Belluati, venivo a conoscenza della data e dell'ora dell'inizio delle operazioni, fissata per il giorno 30 gennaio 2023 , ore 11,30, in Via San Rocco, n. 3, a Morano sul Po (AL), presso la proprietà esecutata.

Già ricevuto in data 3/01/2023 l'incarico dal Tribunale di Vercelli, , davo lettura del quesito.

Come segnalato dal Custode Avv. Franco Belluati, trattasi di eredità giacente, con l'esigenza di conferire con il curatore Dott. Avv. Enrico Bianchi. Attraverso contatto telefonico il curatore Avv. Enrico Bianchi, confermava per la data fissata la possibilità di un incontro che ha consentito allo scrivente, in qualità di esperto estimatore , di accedere ai locali, individuabili, come da nota di trascrizione allegata, al Catasto Fabbricati del Comune di Morano sul Po (AL) al:

- Fg. 21 Particella n. 1018 (Cat. A/3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani);
- Fg. 21 Particella n. 1017 (Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani);
- Foglio 21 Particella n. 1017 (Cat. C6 – Rimesse, autorimesse), consistenza 21 mq);



Accesso avvenuto non senza difficoltà, visto il pessimo stato di conservazione dell'immobile, come dimostrato dalle immagini fotografiche allegate. Ho provveduto ad acquisire attraverso il Servizio tecnico Comunale, in un primo incontro avvenuto in data 4 marzo 2023, la documentazione catastale ed urbanistica utile a verificare la legittimità del manufatto edilizio, consistente, catastalmente in n. 2 unità immobiliari a destinazione abitativa (fuse in un'unica abitazione) e n. 1 unità ad uso autorimessa.

L'intera consistenza immobiliare presenta alla numerazione civica individuata una condizione di fatiscenza ed abbandono. Parte dell'immobile è invasa da masserizie e oggetti riconducibili alla proprietà utilizzatrice. La condizione dell'immobile, nella sua globalità è di assoluto abbandono e in condizioni di pericolosità igienico/sanitaria incombente per il vicinato. L'inferriata presente sulla facciata principale è stata visibilmente divelta e l'azione compiuta lascia intendere, visti anche alcuni dettagli presenti al piano secondo (Presenza di tappeti e reti letto a doghe) l'utilizzo dell'immobile come ricovero di fortuna, da parte di persone sconosciute.

In risposta ai punti di cui all'incarico, relaziono quanto segue:

1. Dai dati raccolti, attraverso ricerche d'archivio, gli immobili oggetto della procedura risultano essere:
 - Comune di Morano sul Po (AL) (NCEU)
 - **Intestazione :**

OMISSIS

- **Intestazione :**

OMISSIS

Il fabbricato (contenente le 3 unità sopra descritte), chiaramente è riconducibile ad una edificazione ante 1967. Nel suo insieme si presenta come un edificio a 3 piani f.t. (Piano terra, 1° piano e 2° piano sottotetto), di superficie coperta di circa 145,50 mq con struttura portante e di tamponamento in laterizio intonacato, pareti divisorie in laterizio intonacato,



solai in latero/cemento, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi a canale, finitura dell'intradosso con perlinato in legno. Serramenti esterni in legno con vetro/camera, ad eccezione del piano 2° , che invece presenta un vetro semplice. Elementi oscuranti costituiti da persiane con ante in alluminio e inferiate in ferro al Piano terra.

Tipologicamente il fabbricato in questione si presenta come un corpo di fabbrica centrale, con due propaggini che si estendono ai lati del piccolo cortiletto frontale (con affaccio su via San Rocco), terminando con vani accessori non destinati ad abitazione, ma a deposito ed autorimessa.

Nello specifico troviamo:

- **Al Piano terra:** ingresso e vano scala ad uso comune delle rispettive unità con cucina, soggiorno, locale ad uso legnaia e locale deposito (mapp. 1018), utilizzato come camera da letto, oltre a W.C. e n. 2 locali di deposito di cui uno utilizzato anche come C.T. (mapp. 1017 sub. 2). Sullo stesso piano insiste anche un locale adibito ad autorimessa con altezza media pari a cm. 230 (mapp. 1017 sub. 3).
- **Al Piano Primo :** troviamo sempre il vano scala centrale, una camera con affaccio sul terrazzo (mapp. 1018) oltre ad un'altra camera, un W.C. ed un disimpegno collegato ad un altro terrazzo, che ci consente di raggiungere un altro vano catastalmente censito come camera, in effetti utilizzato come locale di sgombero. Da segnalare che la copertura di quest'ultimo vano è costituita da lastre in fibro-cemento contenenti amianto (lastre di eternit), già censito e depositato c/o Ufficio Ecologia del Comune di Casale Monferrato (Progetto amianto).
- **Al piano Secondo :** troviamo sempre il vano scala centrale che porta a n. 2 camere (mapp. 1017 sub. 2 e mapp. 1018).

Tutti i vani esaminati presentano i requisiti dell'abitabilità (altezza di almeno cm 270), ad eccezione delle camere del sottotetto che presentano un'altezza media di cm 240. Le pavimentazioni dei vani abitabili sono di tipo ceramico, le pareti intonacate e tinteggiate. I vani adibiti all'uso accessorio presentano una pavimentazione in battuto di cls vibrato e liscio. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento (termosifoni, termoconvettori e produttore di calore), ovviamente da verificare ed eventualmente sostituire. L'impianto risulta comunque allacciato alla rete cittadina del gas metano.

Nell'insieme, come già citato l'immobile si presenta in un cattivo stato di conservazione, soprattutto per l'ormai prolungato periodo di abbandono (oltre 12 anni).

Le relative coerenze dell'intero fabbricato, visto nel suo insieme, in senso orario sono il fronte principale (Sud) Via San Rocco, il mappale n. 17, la strada comunale Via Mazzini ed il mappale n. 21.



LICENZE EDILIZIE / CONCESSIONI

Fatte le dovute verifiche c/o l'Ufficio tecnico comunale di Morano sul PO (AL), considerata l'ipotesi edificatoria ante 1967, non sono state rinvenute concessioni e/o pratiche relative alla costruzione originaria. Sono invece state rintracciate le seguenti pratiche edilizie, per interventi successivi:

1. Autorizzazione edilizia n. 116 del 16/09/1983 (sostituzione manto di copertura);
2. Autorizzazione n. 26 del 1987 (allacciamento alla rete fognaria: acque reflue di tipo domestico);
3. Autorizzazione edilizia n. 39 del 17/04/1984 (demolizione di tramezzi interni e trasformazione di n. 2 finestre in porta di accesso);
4. Concessione edilizia n. 74 del 20/07/1989 (realizzazione di box auto- attuale sub. 3 mapp. 1017);

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Verificato la situazione attuale, verificata la documentazione amministrativa/comunale e catastale, possiamo tranquillamente affermare che l'immobile risulta regolare sotto i profili edilizio ed urbanistico.

STATO E TITOLO DI OCCUPAZIONE

Alla data del 30 gennaio 2023 l'immobile, nel suo complesso risultava libero, probabilmente occupato abusivamente da sconosciuti. Tale informazione è stata trasmessa all'Ufficio tecnico comunale, con l'invito a comunicare al servizio di Polizia locale la necessità di effettuare sopralluoghi di verifica.

TITOLARITA' DEI BENI

I beni immobiliari oggetto di perizia, a seguito di verifiche catastali e ipotecarie, sono stati oggetto dei seguenti passaggi:

- Mappale n. 1017 del Fg. 21, proveniente da trasferimento a seguito di sentenza di acquisto per usucapione

ONISSIS

- Mappale n. 1018 del Fg. 21, proveniente da una prima successione (registrata a Casale Monferrato il 25/11/1985 n. 66 Vol. 891) e da una seconda successione (registrata a Vercelli il 19/09/2001 al n. 14 Vol. 1102) in capo a

ONISSIS

In risposta al quesito posto dal GE Dott. Edoardo Gaspari, comunico di aver eseguito una verifica sulla completezza della documentazione e di aver acquisito la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. n. 302/1998.

Di conseguenza ho preso atto che relativamente alle unità immobiliari (Unità 1 fg. 21 mapp. 1017 sub-2 e sub 3) e (Unità 2 fg. 21 mapp. 1018) le medesime risultano gravate da:



- Ipoteca legale n. 2923/519 del 22/06/2009 (Equitalia Nomos Spa Torino rep. N. 109154/1 del 5/06/2209 a favore di Equitalia Nomos Spa sede di Torino ;
- Ipoteca volontaria n. 1436/17 del 24/03/2022 derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Consoli Lucio sede di Aulla (MS) rep. N. 8408 del 10/04/2002 a favore di Cassa di Risparmio di Carrara SpA sede di Carrara (MS);
- Pignoramento immobiliare n. 5386/4323 del 24/10/2022, Tribunale di Vercelli rep. N. 17327 del 6/10/2022 a favore di Palatino Spv Srl Roma (RM);

Non essendo le unità immobiliari parti di un edificio condominiale, non si registrano debiti di natura condominiale. Relativamente alla vendita, ritengo che le unità immobiliari, sopra descritte, debbano essere cedute in un'unica soluzione, essendo le medesime parte funzionale di un unico edificio.

VALORE DI STIMA

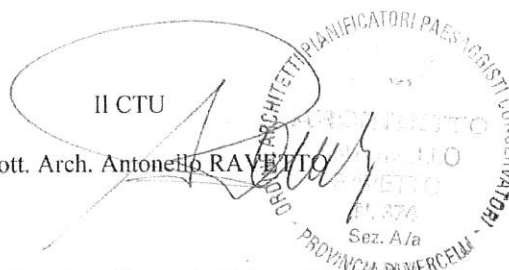
La valutazione, espressa in maniera analitica, volta a stimare il compendio pignorato, risultante nella sua globalità, come " **ONISSIS** ", considerando l'attuale condizione di abbandono prolungato degli immobili, considerando la necessità di intervenire sulle strutture e sugli impianti, al fine del rispetto delle norme vigenti in materia di isolamento termico e della conformità impiantistica, può essere definita in € 460,00 al mq, inteso come valore medio attribuibile sia alle parti adibite all'uso abitativo, sia agli accessori, che per la superficie riscontrata pari a mq. 145,50, riconducono ad un valore complessivo di € 66.930,00 (diconsi Euro sessantaseimilanovecentotrenta).

Tanto affermo per la verità.

Vercelli, 14 aprile 2023

Il CTU

Dott. Arch. Antonello RAVETTO



Allegati: 1) Documentazione fotografica: n. 6 pagine (immagini fotografiche)

- 2) Estratto di mappa catastale n. 1 pagina
- 3) Schede catastali consistenza immobiliare n. 2 pagine





Tribunale di VERCELLI

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Oggi 14/04/2023 nella cancelleria dell 'intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere è

Comparso l'Arch. Antonello Ravetto, nato a Trino (VC), il 15/11/1963, residente a Vercelli C.so San Martino, 8, identificato a mezzo C.I. n. CA90010BU rilasciata da COMUNE DI VERCELLI e valida fino al 15/11/2028, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l' avanti estesa perizia relativa a: determinazione del valore dell'immobile ex art. 173 bis disp. Att. CPCP, riconducibile all' **ORISSIS**, sito in Comune di Morano sul PO (AL), in Via San Rocco, al civico n. 3.

Ammonito sulla importanza del giuramento e sulle sanzioni penali comminate dalla legge contro chi presta giuramento mendace, questi presta giuramento ripetendo la formula:

GIURO DI BENE E FEDELMENTE AVER ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA .



Uoff. Arch. **ANTONELLO RAVETTO**

Letto e sottoscritto _____

