
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23	5
Bene N° 3 - Bosco ceduo ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Frazione Areglio - Borgo D'Ale.....	5
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri n. 23 - Borgo D'Ale	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15

Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	19
Lotto 4.....	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	24
Lotto 4	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Lotto 3	27
Lotto 4	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 12.006,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.925,00	29
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 540,35	29
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.125,00	30

INCARICO

In data 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Via Giovenone, 14 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23
- **Bene N° 3** - Bosco ceduo ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Frazione Areglio - Borgo D'Ale
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri n. 23 - Borgo D'Ale

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A BORGIO D'ALE (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 23

Gruppo 1: Magazzini e locali di deposito di categoria C/2

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO D'ALE (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 23

Gruppo 2a: Immobile residenziale di categoria A/6 - Abitazione di tipo rurale

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.

BENE N° 3 - BOSCO CEDUO UBICATO A BORGIO D'ALE (VC) - FRAZIONE AREGLIO - BORGIO D'ALE

Gruppo 2b: terreno "bosco ceduo" (non vigna come accatastato) il località Frazione Areglio

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.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A BORGO D'ALE (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI N. 23 - BORGO D'ALE

Gruppo 3: Cortile interno di accesso all'immobile.

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.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Gli immobili confinano a Nord con altra proprietà Mappale 51, A Sud con terreno Mappale 47 area cortilizia, a Ovest con il Mappale 48, a Est con il Mappale 496 di altrui proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sternito	26,00 mq	36,00 mq	0,40	14,40 mq	0,00 m	1
Deposito	24,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	2,90 m	T
Cortile Orto	35,00 mq	48,00 mq	0,18	8,64 mq	0,00 m	T
Deposito 2	23,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	3,30 m	T
Ripostiglio	5,30 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,60 m	T
Deposito 3	24,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2002 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 50 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 48 mq mq Rendita € 57,02 Piano T
Dal 20/06/2002 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 49 Categoria C2 Cl.3, Cons. 50 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 59,39 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 49 Categoria C2 Cl.3, Cons. 50 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 59,39 Piano T-1
Dal 09/09/2004 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 50 Categoria C2 Cl.3, Cons. 48 mq

		Superficie catastale 65 mq Rendita € 57,02 Piano T
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	49			C2	3	50 mq	49 mq	59,39 €	T-1	
	18	50			C2	3	48 mq	65 mq	57,02 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

I magazzini qui descritti versano in uno stato conservativo non buono.
La costruzione è risalente e la manutenzione risulta assente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli edifici del Gruppo 1 sono magazzini e tettoie annesse ad un corpo edilizio facente parte del nucleo storico del Comune di Borgo D'Ale la cui costruzione si può supporre tra la fine dell'800 e i primi del '900.
Le strutture murarie sono in laterizio, volte in mattoni e isolai piano in putrelle e voltini in mattoni e in c.a.
La struttura della copertura è lignea a vista e l'ultima manutenzione risale al 1989.
Pavimenti in battuto di cemento e tinteggiature interne.
Non vi è impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico è limitato alla illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2000 al 09/09/2004	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	11/05/2000	54735	11755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 09/09/2004 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Cessione diritti reali	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Luigi Vercellotti	08/09/2004			76458	16388
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 04/06/2013
Reg. gen. 4201 - Reg. part. 332
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.856,76

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 18 n. 49, 50, 42, 47 sub 1 si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO AR2"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale le seguenti pratiche edilizie (Vedi Allegato 7):

- Licenza di costruzione per la sistemazione di locale da adibirsi a bagno (30/04/1975)
- Autorizzazione per la straordinaria manutenzione della copertura (29/11/1989)
- Richiesta Permesso a costruire per la chiusura di tettoia (non autorizzato) (09/08/2003)

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23

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)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con altra proprietà Mappale 34, A Sud con terreno Mappale 47 area cortilizia, a Ovest con altra proprietà Mappale 531, a Est con il Mappale 49.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	17,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,70 m	T
Cucina	16,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,70 m	T
Camera 1	17,00 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	2,70 m	1
Camera 2	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,70 m	1
Scala	3,20 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	0,00 m	T-1
Disimpegno	1,00 mq	1,00 mq	1	1,00 mq	2,70 m	1
Ripostiglio	3,40 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	2,70 m	T
Ballatoio	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				95,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1982 al 03/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 48 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 77,39 Piano T-1
Dal 03/04/2023 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 48 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 77,39 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	18	48			A6	2	4,5 Vani	102 mq	77,39 €	T-1	
--	----	----	--	--	----	---	----------	--------	---------	-----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lievi difformità interne.

La scala di collegamento tra piano terra e piano primo è posizionata diversamente ed è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile qui descritto versa in uno stato conservativo non buono.

La costruzione è risalente e la manutenzione risulta scarsa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale è annesso ad un corpo edilizio facente parte del nucleo storico del Comune di Borgo D'Ale la cui costruzione si può supporre tra la fine dell'800 e i primi del '900.

Le strutture murarie sono in laterizio, volte in mattoni e i solai tra il piano terreno e primo sono in putrelle e voltini in mattoni e in c.a.

La struttura della copertura è lignea e l'ultima manutenzione risale al 1989.

Pavimenti in cermica e tinteggiature interne.

Infissi in legno a vetro singolo e porte lignee interne.

Pavimentazioni esterne in battuto di cemento.

Il servizio igienico è stato realizzato nel 1975.

L'impianto di riscaldamento usa sia una caldaia a gas sia una stufa a legna.

L'impianto elettrico: non si sono reperite certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 10/08/1982 al 03/04/2023	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/08/1982	6380	5277
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2023 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/03/2023	145443	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 04/06/2013
Reg. gen. 4201 - Reg. part. 332

Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.856,76

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 18 n. 49, 50, 42, 47 sub 1 si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO AR2"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale le seguenti pratiche edilizie (Vedi Allegato 7):

- Licenza di costruzione per la sistemazione di locale da adibirsi a bagno (30/04/1975)
- Autorizzazione per la straordinaria manutenzione della copertura (29/11/1989)
- Richiesta Permesso a costruire per la chiusura di tettoia (non autorizzato) (09/08/2003)

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Bosco ceduo ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Frazione Areglio - Borgo D'Ale

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)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il Lotto di terreno confina a Nord con altra proprietà Mappale 6, A Sud con altra proprietà Mappale 40, a Ovest con altra proprietà Mappale 42, a Est con altra proprietà Mappale 44.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bosco Ceduo	1890,00 mq	1890,00 mq	1	1890,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	1890,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	1890,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Precedentemente accatastato a "Vigna" ora il lotto di terreno si trova in una fitta boscaglia inaccessibile. Si vedano agli allegati l'Ortofoto satellitare e le fotografie scattate dalla Strada Provinciale in Frazione Areglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1982 al 31/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 43 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,1890 Reddito dominicale € 10,74 Reddito agrario € 5,37
Dal 31/03/2023 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 43 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0,1890 Reddito dominicale € 10,74 Reddito agrario € 5,37

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
9	43				Vigneto	1	0,1890 mq	10,74 €	5,37 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'accatastamento a Vigneto non è più sostenibile. Ora deve essere variato in Bosco Ceduo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Precedentemente accatastato a "Vigna" ora il lotto di terreno si trova in una fitta boscaglia inaccessibile.
Si vedano agli allegati l'Ortofoto satellitare e le fotografie scattate dalla Strada Provinciale in Frazione Areglio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/1982 al 03/04/2023	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/08/1982	6380	5277
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/03/2023 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/03/2023	145443	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 04/06/2013
Reg. gen. 4201 - Reg. part. 332
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.856,76

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che l'area censita a catasto di questo Comune al Fg. 9 n. 43 si trova nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica:

"AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA"

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri n. 23 - Borgo D'Ale

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/8)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 5/8)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il cortile confina a Nord con i Mappali 42,48,49,50, A Sud con il Mappale 46 e con la via pubblica, a Ovest con il Mappale 44, a Est con la via pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	170,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2002 al 31/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 47 Categoria F1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 0,00
Dal 31/03/2023 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 47 Categoria F1 Superficie catastale 120 mq Rendita € 0,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	47			F1			120 mq	0 €	T	

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/2004 al 03/04/2023	**** Omissis ****	Cessione diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	08/09/2004	76458	16388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/04/2023 al 10/09/2024	**** Omissis ****	Denuncia Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	31/03/2023			145543	88888
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 04/06/2013
Reg. gen. 4201 - Reg. part. 332
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.856,76

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 18 n. 49, 50, 42, 47 sub 1 si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO AR2"

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I Lotti seguono necessariamente la situazione di proprietà / comproprietà degli immobili in base al pignoramento e alla certificazione notarile allegata al fascicolo:

- Lotto 1 = Gruppo 1
- Lotto 2 = Gruppo 2a
- Lotto 3 = Gruppo 2b
- Lotto 4 = Gruppo 3

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23
Gruppo 1: Magazzini e locali di deposito di categoria C/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 49, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 50, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.006,00
Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2023.
Poiché l'immobile non è in buono stato di conservazione si utilizza il valore minimo delle "Unità Capannoni magazzini vecchi" che riporta un importo minimo di 150,00 €/mq e un valore massimo di 250,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 150,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23	80,04 mq	150,00 €/mq	€ 12.006,00	100,00%	€ 12.006,00
				Valore di stima:	€ 12.006,00

Valore di stima: € 12.006,00

Valore finale di stima: € 12.006,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23
Gruppo 2a: Immobile residenziale di categoria A/6 - Abitazione di tipo rurale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 11.925,00
Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2023.
Poiché l'immobile non è in buono stato di conservazione si utilizza il valore minimo delle "Unità residenziali da ristrutturare" che riporta un importo minimo di 250,00 €/mq e un valore massimo di 350,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 250,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Appartamento Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23	95,40 mq	250,00 €/mq	€ 23.850,00	50,00%	€ 11.925,00
Valore di stima:					€ 11.925,00

Valore di stima: € 11.925,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€

Valore finale di stima: € 10.925,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Bosco ceduo ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Frazione Areglio - Borgo D'Ale Gruppo 2b: terreno "bosco ceduo" (non vigna come accatastato" il località Frazione Areglio Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 43, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 540,35
Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino dell'Ufficio Provinciale di Vercelli della Agenzia delle Entrate Valori Agricoli Medi della provincia ultima annualità disponibile per la provincia di Vercelli 2019.
Quindi si assume il valore, per il Bosco Ceduo Regione Agraria n.4, di 5718,00 €/ha che corrisponde a 0,5718 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Bosco ceduo Borgo d'Ale (VC) - Frazione Areglio - Borgo D'Ale	1890,00 mq	0,57 €/mq	€ 1.080,70	50,00%	€ 540,35
Valore di stima:					€ 540,35

Valore di stima: € 540,35

Valore finale di stima: € 540,35

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri n. 23 - Borgo D'Ale
Gruppo 3: Cortile interno di accesso all'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 47, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/8)
Valore di stima del bene: € 2.125,00
Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2023.
Si utilizza il valore minimo della voce "Terreni edificabili" che riporta un importo minimo di 20,00 €/mq e un valore massimo di 25,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 20,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Area urbana Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri n. 23 - Borgo D'Ale	170,00 mq	20,00 €/mq	€ 3.400,00	62,50%	€ 2.125,00
				Valore di stima:	€ 2.125,00

Valore di stima: € 2.125,00

Valore finale di stima: € 2.125,00

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 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Villani Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Borgo D'Ale con indicata la posizione dell'Immobile

- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa catastali (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure Catastali (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Stralcio PRG e CDU (Aggiornamento al 09/08/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune Borgo D'Ale (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificati di Residenza e Stato Civile Esecutato (Aggiornamento al 10/09/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23
Gruppo 1: Magazzini e locali di deposito di categoria C/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 49, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 50, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 18 n. 49, 50, 42, 47 sub 1 si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO AR2"

Prezzo base d'asta: € 12.006,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23
Gruppo 2a: Immobile residenziale di categoria A/6 - Abitazione di tipo rurale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 48, Categoria A6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 18 n. 49, 50, 42, 47 sub 1 si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO AR2"

Prezzo base d'asta: € 10.925,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Bosco ceduo ubicato a Borgo d'Ale (VC) - Frazione Areglio - Borgo D'Ale
Gruppo 2b: terreno "bosco ceduo" (non vigna come accatastato) il località Frazione Areglio
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 43, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che l'area censita a catasto di questo Comune al Fg. 9 n. 43 si trova nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA"

Prezzo base d'asta: € 540,35

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri n. 23 - Borgo D'Ale
Gruppo 3: Cortile interno di accesso all'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 47, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/8)
Destinazione urbanistica: Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Borgo D'Ale (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 18 n. 49, 50, 42, 47 sub 1 si

trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI TIPO AR2"

Prezzo base d'asta: € 2.125,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.006,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 49, Categoria C2 - Fig. 18, Part. 50, Categoria C2	Superficie	80,04 mq
Stato conservativo:	I magazzini qui descritti versano in uno stato conservativo non buono. La costruzione è risalente e la manutenzione risulta assente.		
Descrizione:	Gruppo 1: Magazzini e locali di deposito di categoria C/2		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.925,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 48, Categoria A6	Superficie	95,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile qui descritto versa in uno stato conservativo non buono. La costruzione è risalente e la manutenzione risulta scarsa.		
Descrizione:	Gruppo 2a: Immobile residenziale di categoria A/6 - Abitazione di tipo rurale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis ****		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 540,35

Bene N° 3 - Bosco ceduo			
Ubicazione:	Borgo d'Ale (VC) - Frazione Areglio - Borgo D'Ale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Bosco ceduo Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 43, Qualità Vigneto	Superficie	1890,00 mq
Descrizione:	Gruppo 2b: terreno "bosco ceduo" (non vigna come accatastato" il località Frazione Areglio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.125,00

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Borgo d'Ale (VC) - Via Dante Alighieri n. 23 - Borgo D'Ale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	5/8
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 47, Categoria F1	Superficie	170,00 mq
Descrizione:	Gruppo 3: Cortile interno di accesso all'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		