

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2020

RED SEA SPV-PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA /
[REDACTED]

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI GHISLARENGO (VC)

G.E.: Dott.ssa Maria Elena Ballarini

PERITO: Geom. Roberto Martinelli- Via san Cristoforo 2 -
13100 Vercelli

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2020

P R O M O S S A D A

RED SEA SPV SRL

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.09.2020 Rep. 1393 - trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 15.10.2020 al n. gen. 6520 / n. part. 5182.

C O N T R O

████████████████████ N. 28.11.1933 Ghislarengo (VC)
C.F.VLDCRL33S68E0070

████████████████████ N. 01.01.1960 VERCELLI C.F.BRNSVN60A41L750C

G.E.: Dott.ssa Maria Elena Ballarini

PERITO: Geom. Roberto Martinelli

* * * * *

CREDITORI ISCRITTI: nessuno oltre al precedente

CREDITORI INTERVENUTI: nessuno

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli, Via San Cristoforo 2, iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri di Vercelli al n. 1254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. quale perito estimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe ed in data 22.07.2021 prestava giuramento di rito;
- Che in data 23 luglio 2021 in comune di Ghislarengo presso i fabbricati

oggetto di esecuzione immobiliare , hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo , alla presenza dei debitori e del Custode nominato Avv. Francesca Olmo ,

- Che successivamente in data 4-8 febbraio 2022 alla presenza dei debitori sono proseguite le operazioni di sopralluogo presso gli immobili pignorati con rilievi e misurazioni ;.
- Che in data 03.01.2022 è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Ghislarengo e successivamente 07.02.2022 presso l'ufficio tecnico comunale sono stati esaminati i primi titoli edilizi;
- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Vercelli, e presso l' A.d.E. Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata ai debitori.

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

- Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.: **Regolare con certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale**
- Avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.: **Non vi sono altri creditori iscritti oltre al precedente;**
- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: **non risultano effettuati**
- Avvisi ex art.569 c.p.c. :**effettuati**
- La vendita dell'immobile :**non è soggetta ad IVA**
- limiti del pignoramento: **quote diverse**

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili si ritiene di costituire **N.4**

lotti

LOTTO N. 1

3. DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

CATASTO TERRENI COMUNE DI GHISLARENGOVC)

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Fg.3 mapp. n.259 ,qualità risaia,Cl. U, Are 46.60 R.D.€.63,78-R.A.€.31,29
- Fg.3 mapp. n.493 ,qualità risaia,Cl. U, Are 28.45 R.D.€.38,94-R.A.€.19,10
- Fg.3 mapp. n.494 ,qualità risaia,Cl. U, Are 08.00 R.D.€.10,95-R.A.€.5,37
- Fg.3 mapp. n.525,qualità risaia,Cl. U, Are 11.30 R.D.€.15,47-R.A.€.7,59
- Fg.3 mapp. n.526 ,qualità risaia,Cl. U, Are 20.50 R.D.€.28,06-R.A.€.13,76
- Fg.3 mapp. n.527 ,qualità risaia,Cl. U, Are 09.50 R.D.€.13,00-R.A.€.6,38
- Fg.4 mapp. n.229 ,qualità risaia,Cl. U, Are 14.50 R.D.€.19,84-R.A.€.9,74
- Fg.6 mapp. n.24 ,qualità risaia,Cl. U, Are 45.30 R.D.€.62,00-R.A.€.30,41
- Fg.7 mapp. n.298 ,qualità risaia,Cl. U, Are 11.80 R.D.€.16,15-R.A.€.7,92
- Fg.7 mapp. n.322 ,qualità risaia,Cl. U, Are 38.40 R.D.€.52,55-R.A.€.25,78
- Fg.7 mapp.n.344 ,qualità sem-irriguo ,Cl.1, Are 23.10 R.D.€.31,61-R.A.€.15,51
- Fg.8 mapp. n.158 ,qualità risaia,Cl. U, Are 11.70 R.D.€.16,01-R.A.€.7,86
- Fg.8mapp.n.157-AA-qualità-risaia,Cl.-U,Are 38.00R.D.€.52,01-R.A.€.25,51
- Fg.8 mapp.n.157-AB-qualità-sem.irr.-Cl.-2,Are 07.50 R.D.€.8,91-R.A.€.5,04
- Fg.8 mapp.n.243-qualità-risaia -Cl.-U,Are 33.10 R.D.€.45,30-R.A.€.22,22
- Fg.8 mapp.n.268-qualità-risaia -Cl.-U,Are 11.70 R.D.€.16,01-R.A.€.7,86

Fg.8 mapp.n.45-qualità-risaia -Cl.-U,Are 15.00 R.D.€20,53-R.A.€10,07

Fg.8 mapp.n.7-qualità-risaia -Cl.-U,Are 17.30 R.D.€23,68-R.A.€11,62

Fg.9 mapp.n.156-qualità-sem.irr. -Cl.-1 Are 16.40 R.D.€26,26-R.A.€11,01

Fg.9 mapp.n.39-qualità-risaia. -Cl.-U Are 20.00 R.D.€27,37 R.A.€13,43

Fg.11 mapp.n.85 AA-qualità-risaia,Cl.-U,Are 21.00R.D.€36,22-R.A.€14,10

Fg.11 mapp.n.85-AB-qualità-sem.irr.-Cl.-2,Are 03.10 R.D.€4,79-R.A.€2,08

Fg.11 mapp.n.342-qualità-risaia.-Cl.-U Are 07.00 R.D.€12,07 R.A.€4,70

Fg.13 mapp.n.363-qualità-sem.irr. -Cl.-2 Are 15.60 R.D.€19,74 R.A.€10,47

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fg.11 mapp.n.37-qualità-sem.irr.-Cl.-3 Are 08.10 R.D.€10,63 R.A.€5,02

Fg.3 mapp.n.781-qualità-sem.irr.-Cl.-1 Are 05.75 R.D.€7,87 R.A.€3,86

fg.3 mapp.n.780-qualità-sem.irr.-Cl.-1Are 01.30 R.D.€2,24 R.A.€0,87

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

fg.3 mapp.n.472-qualità-bosco ceduo-Cl.-1Are 01.80 R.D.€0,33 R.A.€0,09

fg.3 mapp.n.489-qualità-risaia-Cl.-U Are 10.80 R.D.€14,78 R.A.€7,25

fg.3 mapp.n.490-qualità-risaia-Cl.-U Are 06.90 R.D.€9,44 R.A.€4,63

4. COERENZE

Fg.11 n.342 confina con il mapp. n. 343,n.85,n.341,strada vicinale

Fg.11 n.85 confina con il mapp. 343 ,Roggia Molino, mapp. n 84,n.342

Fg.11 mapp. n.37 confina con il mapp. n. 36,129,127,38 strada provinciale

Fg.13 n.363 confina con il mapp. n.362,350,356,351,341,342

Fg.8 mapp. n. 7 confina con il mapp. n. 6,cavo irriguo,mapp.n.8,altra proprietà

Fg.8 mapp. n.45 confina con altra proprietà, mapp. n.46,47, n.41,44

Fg.8 mapp.157, confina con il mapp. n. 164,243,altra proprietà, mapp.n.265

Fg.8 mapp. n.158, confina con il mapp. n. 164, 268 ,altra proprietà,mapp.n.243

Fg.8 mapp. n. 243 confina con il mapp. n. 164,158,altra proprietà,mapp.157

Fg.8 mapp. n. 268 confina con il mapp. n. 164,159,altra proprietà,mapp.n.158

Fg.9 mapp. n. 39 confina con il mapp. n. 79,80,40,37,38,299

Fg.9 mapp. n.156 confina con il mapp. n. 157,285,155,167,177

Fg.7 mapp. n. 298 confina con il mapp. n. 290,297,341,344,299

Fg.7mapp.n.322 confina con i seguenti mappali :

n.311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,323,strada vicinale

Fg.7 mapp.n.344 confina con il mapp.n.296,297,298,342,fosso,mapp.345,e fosso,mapp.341

Fg.4 mapp. n.229 confina con il mapp. n. 230,231,240,242,228,strada

Fg.6 mapp. n.24 confina con strada provinciale, il mapp. n.25, 129, altra proprietà

Fg.3 mapp. n.259 confina con il mapp.n.265,258,Strada Boraggia, mapp.n.260

Fg.3 mapp. n.493, confina con il mapp. n. 488,492,469,470,494,Ferrovia

Fg.3 mapp. n.494 confina con il mapp. n.493,469,506,495,ferrovia

Fg.3 mapp. n.526 confina con il mapp.n. 527,852,525,strada Dondoglio

Fg.3 mapp. n.527 confina con il mapp. n. 467,526, strada Dondoglio

Fg.3 mapp. n.525 confina con il mapp. n. 526,852, ferrovia

Fg.3 mapp.n.472 confina con il mapp. n. 473,471,490,491

Fg.3 mapp. n. 489 confina con il mapp. n. 478,477,476,475,473,490

Fg.3 mapp. n. 490 confina con il mapp. n. 489,472,491,488

Fg.3 mapp. n. 780 confina con il mapp. n. 778,781,538,537

Fg3 mapp. n.781 confina con il mapp. n. 694,728,729,538,542,543,544

5. Consistenza dei terreni

Sono coltivati a risaia il Fg.3 n.489,490,259,493,494,525,526,527;fg.4 n.229;fg.6 n.24;fg7 n.298,322,344;fg.8 n.45,157,158,243,268.

Coltivati a risaia “in asciutta” Fg.11 n.85,342 -Fg.8 n.7 e fg.9 n.39 .

I terreni fg.3 n.472-780-781 sono incolti; fg.9 n.156 seminativo;fg.11 n.37 incolto;fg.13 n.363 non individuato durante il sopralluogo per mancanza di riferimenti.

6. STATO DI POSSESSO

Sono dati in affitto al sig. [REDACTED] i terreni di cui al,fg. 3 n.259,493,494,525,526,527; fg.4 n.229; fg.6 n.24; fg7 n.298,322; fg.8 n.45,157,158,243,268; fg.11 n.85,342 contratto registrato all’A.d.E. n.2017 in data 9.5.2019 serie 3T data stipula in pari data -contratto n.20 durata dal 01.01.2019 al 11.11.2024 (canone €.6.022,00)Parte Locatrice [REDACTED]

I terreni di cui Fg.3 n.489,490 sono dati in affitto sempre ad [REDACTED] contratto n.52 durata dal 01.01.2019 al 11.11.2024(canone €.278,00) Parte Locatrice [REDACTED].

I terreni di cui al fg.8 n.7 e fg.9 n.39 a seguito Contratto di Transazione

stipulato in data 11.11.2021 tra il Custode dei Beni Avv. Francesca Olmo e il Sig. ██████████ sono da quest'ultimo condotti al canone annuo di occupazione pari ad €. 150,00 .

7. PROVENIENZA STORICA

7.1 I terreni in Comune di Ghislarengo sotto indicati sono pervenuti a ██████████) con denuncia di successione in morte di ██████████ n. Ghislarengo il 11.09.1929 deceduto il 26.01.2015 n.554 vol.9990 reg. a Vercelli il 29.4.2016 trascritta il 3.8.2016 nn.4809/6277 :

Per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore di ██████████ e per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore di ██████████ dei seguenti terreni :

Fg.3 mapp.n.259 ,Fg.3 mapp.n.493,Fg.3mapp. n.494 ,Fg.3 mapp.n.525,
Fg.3 mapp.n.526 ,-Fg.3 mapp.n.527 ,-Fg.4 mapp.n.229 ,-Fg.6 mapp.n.24 ,
Fg.7 mapp.n.298 ,Fg.7 mapp.n.322,Fg.7 mapp.n.344 , Fg.8 mapp.n.7,
Fg.8 mapp.n.45-Fg.8 mapp.n.157-AA-Fg.8 mapp.n.157-AB ,Fg.8 mapp.158
,Fg.8 mapp.n.243-Fg.8 mapp.n.268- Fg.9 mapp.n.39-Fg.9 mapp.n.156,
-Fg.11mapp.n.85AA-Fg.11mapp.n.85-AB-Fg.11 mapp.n.342
-Fg.13mapp.n.363-

Per la quota di $\frac{1}{4}$ favore di ██████████ e per la quota di $\frac{1}{4}$ a favore di ██████████ dei seguenti terreni :

Fg.11 mapp.n.37-Fg.3 mapp.n.781-fg.3 mapp.n.780-

7.2 I terreni in Comune di Ghislarengo fg.3 mapp. n.472-489-490 sono pervenuti a ██████████ per $\frac{1}{2}$ per :

-riunione di usufrutto in morte di ██████████ n.Ghislarengo il

28.11.1933 deceduta 08.03.1999;

-denuncia di successione in morte di [REDACTED] n.Ghislarengo il 03.12.1904 deceduto il 20.11.1991 reg. a VC al n.5 vol.920 trascritta a Vercelli il 20.12.1993 ai nn.5948/8156 devoluta per testamento olografo Notaio [REDACTED] di Novara in data 06.04.1992 n.15147/4970 di rep. Trascritto il 17.04.1992 ai nn.3031/3829.

7.3 Pervennero al Sig. [REDACTED] per atto di divisione notaio [REDACTED] di Gattinara in data 19.10.1993 n.57034 di rep. trascritto il 27.10.1993 nn.4861/6700 i seguenti terreni in comune di Ghislarengo :

-Fg.3 mapp. n.259-Fg.4 mapp. n.229 -Fg.13 mapp.n.363-Fg.8 mapp.n.7-
Fg.8 mapp.n.45-Fg.7mapp.n.322 ,Fg.7 mapp. n.298 ,Fg.6 mapp. n.24

7.4 Pervennero al sig. [REDACTED] per atto compravendita Notaio [REDACTED] di Gattinara in data del 21.05.1985 rep. N.40575 reg. a Vercelli il 29.05.1985 al n.867 trascritto a Vercelli il 5.6.1985 ai nn.3875/3202 i seguenti terreni in comune di Ghislarengo:

-Fg.3 mapp. n.525,526, da [REDACTED] n. Villa del Bosco il 17.05.1926

-Fg 3 n. 527 da [REDACTED] n. Ghislarengo il 04.05.1935.

7.5 Pervennero a [REDACTED] a seguito successione in morte di [REDACTED] n. Ghislarengo il 01.03.1903 deceduta il 07.07.184 trascritta a Vercelli il 06.09.1985 al n.5994/4882 per le seguenti quote :

A [REDACTED] per la quota di 1/6 relativamente al fg. 4 mapp. 229; fg.6 n.24 ;fg.7 n.298;fg.8 n.7-45 ;fg.13 n.363

A [REDACTED] per la quota di ½ relativamente a fg.3 n.259;fg.7 n.322:

7.6 Pervennero al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/3, per successione in morte di [REDACTED] deceduto a Ghislarengo il 17.04.1977 trascritta il 05.01.1984 nn.191/248 i seguenti terreni in comune di Ghislarengo fg.4 n. 229;fg.6 n.24;fg.8 n.45;fg.7 n.298-Fg.8 n.7-Fg13 n.363 -

7.7 Pervennero al sig. [REDACTED] per l'intero per atto di permuta Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 15.09.1980 rep. n.10676 trascritto a Vercelli il 08-10-1980 ai nn.5102/6868

Fg.9 mapp.n.156-Fg.9 mapp.n.39,Fg.11 mapp.n.85 -Fg.11 mapp.n.342-

Fg.7 mapp. n.344 ,Fg.8 mapp. n.158 ,Fg.8 mapp.n.157-Fg.8 mapp.n.243-

Fg.8 mapp.n.268-Fg.3 mapp. n.493 ,Fg.3 mapp. n.494 .

7.8 Pervennero al sigg. [REDACTED] per atto Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 04.02.1974 al n.4198/697 di rep. trascritto a Vercelli il 25.02.1974 ai nn.1216/1498 –(cessione da parte del Sig. [REDACTED] a [REDACTED] della quota indivisa di ½ di piena proprietà) in comune di Ghislarengo i seguenti terreni Fg.3 mapp. n.493 ,Fg.3 mapp. n.494 .

Con provvedimento Tribunale di Vercelli in data 17.10.2016 n. cronol. 2926/2016 del 18.10.2016 rg 308/2016 non trascritto si chiude l'eredità giacente di [REDACTED] con tacita accettazione di [REDACTED]

7.9 -accettazione tacita di eredità trascritta a Vercelli in data 29.04.2021 nn.2952/3681 del Sig. [REDACTED] n. Ghislarengo 7.8.1903 deceduto il 17.4.1977 a favore di [REDACTED] n. Ghislarengo il 11.09.1929 relativamente alla quota di 1/3 per i terreni di cui al fg.4 n.229, fg.6 n.24, fg.7 n.298, fg.8 n.7, fg.8 n.45, fg.13 n.363;(Cfr. Certificato

Notarile in data 05.05.2021 agli atti)

-accettazione tacita di eredità trascritta a Vercelli in data **29.04.2021 nn.2953/3682** della Sig.ra [REDACTED] n. Ghislarengo 1.3.1903 deceduta il 07.07.1984 a favore di [REDACTED] n. Ghislarengo il 11.09.1929 relativamente alla quota di 1/6 per i terreni di cui al **fg.4 n.229, fg.6 n.24, fg.7 n.298, fg.8 n.7, fg.8 n.45, fg.13 n.363.**;

relativamente alla quota di ½ sui terreni di cui al **fg. 3 n.259-fig.7 n.322**

(Cfr. Certificato Notarile in data 05.05.2021 agli atti)

-**Accettazione tacita di eredità** trascritta a Vercelli in data **29.04.2021 nn.2954/3683** a favore di [REDACTED] n.16.11.1907 per diritto di usufrutto contro [REDACTED] sui terreni di cui al **fg.3 n.472-n.489-490- ; i terreni fg.9 n.137-139** riportati sulla nota di trascrizione non risultano pignorati.

A favore di [REDACTED] per la quota di ½ per il diritto di nuda proprietà sui terreni sopra indicati contro [REDACTED] (Cfr. Certificato Notarile in data 05.05.2021 agli atti)

ALTRE FORMALITA'

-**Trascrizione nn.707/845 del 16.01.1992 Servitù Coattiva**

Scrittura privata Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 26.11.1991 rep. N.13820 e in data 17.12.1991 n.14037 di rep. A favore di [REDACTED] con sede in Milano Contro [REDACTED] n. Ghislarengo l' 11.09.1929 **SERVITU' DI METANODOTTO** sui terreni in Ghislarengo fg.3 n.525,526,527.

-**Trascrizione nn.6744/9516 del 31.10.2008 Costituzione di diritti reali a**

titolo oneroso Scrittura privata Notaio [REDACTED] di Novara in data 16.10.2008 rep. N.2739/10661 A favore di [REDACTED] spa con sede

in San Donato Milanese Contro [REDACTED] n. Ghislarengo l' 11.09.1929
SERVITU' DI METANODOTTO sui terreni in Ghislarengo fg.3
n.525,526,527.

STORICO CATASTALE

Tutti i terreni sono stati originati in data anteriore all'impianto
meccanografico del 2 gennaio 1975.

Fanno eccezione i mappali n. 780-781 del fg.3 :

-il mapp. n.780 del fg.3 ha avuto origine da frazionamento della particella
n.778 di mq.780 (ex mapp. n.546 di mq.3855) in data 07.10.1983 in atti dal
5.3.1986

-il mapp. n.781 del fg.3 ha avuto origine da frazionamento della particella
n.694 di mq.2.775 in data 07.10.1983 in atti dal 5.3.1986 .

8. ISCRIZIONI IPOTECARIE

8.1 Iscrizione nn.595/5490 del 12.07.2017 Ipoteca Giudiziale del Tribunale
di Vercelli in data 13.07.2017 rep.1375/2017 per €.134.476,13 di cui
€.124.976,13 per capitale **favore** [REDACTED] **con sede in Milano**
contro i debitori [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà sui
terreni di cui al **fg.3 n.472-489-490.**

Per la quota di ½ di piena proprietà ciascuna contro [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti terreni in Ghislarengo:

-Fg.3 mapp. n.259 - mapp. n.493 , mapp. n.494 mapp. n.525, mapp. n.526
mapp. n.527 , -Fg.4 mapp. n.229 , -Fg.6 mapp. n.24 , -Fg.7 mapp. n.298 , -Fg.7
mapp. n.322 , mapp. n.344 , Fg.8 mapp. 7, n.158 , -Fg.8 mapp.n.157- -Fg.8
mapp.n.243- mapp.n.268- mapp.n.45-Fg.9 mapp.n.156-mapp.n.39-Fg.11
mapp.n.85-Fg.11 mapp.n.342-Fg.13 mapp.n.363.

Per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ciascuna contro [REDACTED]
[REDACTED] sui seguenti terreni in Ghislarengo : **fg.3 n.780,781, fg.11 n.37.**

9. PIGNORAMENTI

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.09.2020 Rep. 1393– a favore [REDACTED] **SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV)** trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 15.10.2020 al n. 5182/6520 contro [REDACTED] **per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà sui terreni in Comune di Ghislarengo di cui al fg.3 n.472-489-490.**

**-Per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuna contro [REDACTED]
[REDACTED] sui seguenti terreni in Ghiaslarengo:**

-Fg.3 mapp. n.259 - mapp. n.493 , mapp. n.494 mapp. n.525, mapp. n.526 mapp. n.527 , -Fg.4 mapp. n.229 , -Fg.6 mapp. n.24 , -Fg.7 mapp. n.298 , -Fg.7 mapp. n.322 , mapp. n.344 , Fg.8 mapp. 7, n.158 , -Fg.8 mapp.n.157-Fg.8 mapp.n.243- mapp.n.268- mapp.n.45--Fg.9 mapp.n.156- mapp.n.39-Fg.11 mapp.n.85-Fg.11 mapp.n.342-Fg.13 mapp.n.363.

**-Per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ciascuna contro [REDACTED]
[REDACTED] sui seguenti terreni in Ghislarengo :**

fg.3 n.780,781, fg.11 n.37

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell’art. 18 comma 3[^] legge n. 47/85 e s.m.i il Comune di Ghislarengo ha rilasciato il C.D.U. dei terreni di cui trattasi e certifica che detti immobili sono compresi in: fg.3 n.472,489,490; fg.4 n.229; fg.7 n.298,322,344; fg.8 n.7,45,157,158,243,268; fg.9 n.39,156 Aree destinate ad attività agricole di cui all’art.53 delle N.T.A.

-Fg.6 n.24 Aree destinate ad attività agricole di cui all'art.53 delle N.T.A. ricadenti in fasce ed aree di rispetto da strade di cui all'art.32 N.T.A.

-Fg.3 n.259,493,494,525,526,527 Aree destinate ad attività agricole di cui all'art.53 delle N.T.A. ricadenti in fasce ed aree di rispetto da Ferrovie di cui all'art.32 N.T.A.

-Fg.3 n.780,781 Aree per la Viabilità e Ferrovie

-Fg.11 n.85,342 Aree destinate ad attività agricole di cui all'art.53 delle N.T.A. ricadenti in fasce ed aree di rispetto da Ferrovie di cui all'art.32 N.T.A.

-Fg.11 n.37 Aree destinate ad attività agricole speciali di cui all'art.53 delle N.T.A. ricadenti in fasce ed aree di rispetto da strade di cui all'art.32 N.T.A.

-Fg.13 n.363 Aree destinate ad attività agricole speciali di cui all'art.53 delle N.T.A. ricadenti in fascia di rispetto dalle sponde dei fiumi di cui all'art.34 N.T.A.

-Fg. 10 n.36-1018 Aree residenziali di antica formazione di cui all'art.44 del N.T.A.(si precisa che il mapp. n.36 riportato nel certificato non è interessato dall'esecuzione in quanto di proprietà di terzi e comunque trattasi di area edificata residenziale) Il mapp. n.1018 è un'area di tipo edificata residenziale. .

11. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di consistenza, caratteristiche dei terreni, ampiezza, fertilità, giacitura, forma) e procederà alla stima dei beni adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento alle ultime

Tabelle emesse dalla Commissione Provinciale di Vercelli (anno 2019) ove il Comune di Ghislarengo risulta inserito nella Regione Agraria n.5 .

12. STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

A) [REDACTED] n. Ghislarengo il 28.11.1933 prop.1/2

fg.3 mapp.n.472-qualità-bosco ceduo-mq.180 x €0,60/mq.= €. 108,00

fg.3 mapp.n.489-risaia- mq. 1.080 x €1,60/mq.= €1.728,00 +fg.3

mapp.n.490-risaia- mq.690 x €1,60/mq.= €. 1.104,00=€2.832,00 a dedurre

(€212,00 quota deprezzamento per terreni affittati n.489-490)=€2.620,00

Totale €108,00+€2.620,00=€2.728,00

Quota indivisa di ½ Valore =€1.364,00

B) [REDACTED] n.Vercelli il 01.01.1960 prop.1/4

[REDACTED] n. Ghislarengo il 28.11.1933 prop.1/4

(liberi da affittanza)

Fg.11 mapp.n.37-incolto -mq.810 x €0,60/mq. =€. 486,00

Fg.3 mapp.n.781 incolto-mq.575 x €0,60mq.=€. 345,00

Fg.3 mapp.n.780 incolto mq.130 x €0,60 mq.=€. 78,00

Totale =€. 909,00

Quota indivisa di (1/4+1/4)=1/2 =€. 454,50

C) [REDACTED] n.Vercelli il 01.01.1960 prop.1/2

[REDACTED] n. Ghislarengo il 28.11.1933 prop.1/2

Terreni coltivati a risaia e dati in affitto al Sig. [REDACTED]

-Fg.3 mapp. n.259 ,Are 46.60

-Fg.3 mapp. n.493 Are 28.45

- Fg.3 mapp. n.494 ,Are 08.00
- Fg.3 mapp. n.525, Are 11.30
- Fg.3 mapp. n.526 , Are 20.50
- Fg.3 mapp. n.527 , Are 09.50
- Fg.4 mapp. n.229 , Are 14.50
- Fg.6 mapp. n.24 Are 45.30
- Fg.7 mapp. n.298 ,Are 11.80
- Fg.7 mapp. n.322 ,Are 38.40
- Fg.8 mapp.n.45 Are 15.00
- Fg.8 mapp.n.157-AA, Are 38.00
- Fg.8 mapp.n.157-AB-,Are 07.50
- Fg.8 mapp. n.158 Are 11.70
- Fg.8 mapp.n.243-Are 33.10
- Fg.8 mapp.n.268-Are 11.70
- Fg.11 mapp.n.85 -Are 24.10
- Fg.11 mapp. n.342-Are 07.00

Totale mq. 38.245,00 (pari a c.a. g.te piemontesi 10) x €1,60
/mq.=€61.192,00 arr. a €61.200,00 a dedurre poiché terreni dati in
affitto(n.3 annate agrarie ad €150,00 /annue per g.ta =€4.500,00)
=€. 56.700,00

Terreni liberi da affittanza

Fg.7 n. 344 di Are 23.10 (risaia) x €. 1,60/mq.=€3.696,00
 Fg.9 n. 156 di Are 16.40 (sem.irr.) x €1,60/mq.=€2.624,00
 Fg.13 n.363 di Are 15.60 (sem.irr) x €1,60/mq.=€2.496,00
Totale **=€8.816,00**

Totale terreni C) = €.56.700,00+8.816,00 = €. 65.516,00

D)Terreni dati in Affitto al sig. ██████████

Visto il contratto di transazione in data 11.11.2021 tra Il Sig. ██████████ ed il Custode dei beni Avv. Francesca Olmo i terreni oggetto di stima coltivati a risaia (“in asciutta”)saranno equiparati a terreni liberi da affittanza:

-Fg.9 mapp.n.39-Are 20.00

-Fg.8 mapp.n.7-Are 17.30

Totale mq. 3.730 x €. 1,20 /mq.=€. 4.476,00

Totale LOTTO N. 1 (A+B+C+D)= €. 71.810,50 arr. Euro 71.800,00

(diconsi-euro settantunomila/800).

LOTTO N. 2

1)DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

C.U. Intestatari : ██████████ n. Ghislarengo il 28.11.1933 per 1000/1000

Fg.10 mapp. n. 431 sub.2 cat. A/3 cl.U-vani 3,5 piano T Via Roma 3 Rendita €.149,67

Fg.10 mapp. n.431 sub.7 cat.C/6-Cl.2 mq. 30 piano T-1 Via Roma 15/C rendita €.55,78

Si precisa che è bene comune non censibile il fg. 10 mapp. n.431 sub.6 (corte comune a tutti subalterni del mapp. 431).

2. COERENZE

Il mapp. 431 sub.2 confina : a nord mapp. n. 554; a est mapp. 428,441;a sud

sedime antistante il fabbricato; a ovest mapp. 433

Il mapp. 431 sub.7 : a nord sedime del mapp. n. 431 ; a est mapp. 441;a sud Via Piave ;a ovest sedime antistante il fabbricato; a ovest mapp. 439

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO di cui fa parte l'U.I.

Trattasi alloggio di civile abitazione sito al piano terra e facente parte di un fabbricato elevato ad altri 3 piani f.t , costruito presumibilmente negli anni primi '900 e successivamente oggetto di ristrutturazione(anni'50); libero su due lati, ubicato nel centro storico del Comune di Ghislarengo Via Roma n. 3 , a circa mt.300 mt. dal Municipio.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura di mattoni; solai in c.a. ; tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole ondulate.

Facciate rifinite in tinta per esterni;; lattoneria (pluviali e gronde)in lamiera zincata . Ringhiere balconi ferro di semplice fattura .

Il fabbricato di trova esternamente in sufficienti condizioni di manutenzione e di conservazione .

4. DESCRIZIONE INTERNA

Alloggio Piano terra : cucina abitabile , oltre a n. 2 camere e bagno con vecchi sanitari anni '50 con rivestimento pareti in ceramica e vecchi serramenti in legno con vetri semplici .

L'altezza dei locali al p. terra è di mt. 2,80 .

Pavimenti in marmette di cemento ; portoncino ingresso in legno; avvolgibili in pvc.

Si precisa che pessimo è lo stato di conservazione e di manutenzione con presenza di importante umidità ascensionale riscontrata lungo le pareti interne e sui pavimenti con formazione di salnitri .

Autorimessa mq. lordi c.a. 16,00 con soprastante cassero. Pareti interne al rustico, con pavimento in cls., porte esterne in lamiera zincata.

* * * * *

Impianti: L'unità immobiliare è dotata di impianto di acqua potabile, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa ; impianto fognario. Gli impianti non sono a norma.

* * * * *

Superficie commerciale: l'immobile risulta avere una superficie lorda commerciale pari a c.a mq. 85,00

5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

6. PROVENIENZA STORICA

6.1 Gli immobili pervennero alla debitrice [REDACTED] a seguito :

-riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] n. Ghislarengo il 28.11.1933 deceduta il 08.03.1999 (voltura catastale n.1259 .1/2000).

-denuncia di successione reg. a Vercelli al n.5 Vol.920 trascritta a Vercelli il 20.12.1993 ai nn.5948/8156 per testamento olografo Notaio [REDACTED] di Novara in data 06.04.1992 n.15147/4970 di rep. Trascritto a Vercelli il 17.0.4.1992 ai nn.3031/3829 in morte di [REDACTED] n. Ghislarengo il 3.12 1904 e ivi deceduto il 20.11.1991.

Nell'eredità era compresa l'intera nuda proprietà a favore della figlia [REDACTED] e l'us. generale vitalizio in favore del coniuge [REDACTED] a sull'U.I al piano terra con camere, tinello ,cucina e bagno; verso via Piave travata da terra a tetto il tutto censito al C.U. al fg. 10 mapp. n.431

Cat.A/6 ,C.U. fg 10 n.432 graffato con part.703 Cat.A/6,C.U. fg.10 part.433 sub.2 Cat.A/6, e particella n. 430,432,608 tutte al piano terra.

6.2 Accettazione di eredità trascritta in data 29.04.2021 ai nn.3683/2954

per il diritto di usufrutto a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] beni di cui al fg.10 n.431 sub.7 e n.431 sub.2.

A favore di [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà contro [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] (fu Carlo) pervennero in forza di titoli ultraventennali.

7.STORICO CATASTALE

Gli immobili di proprietà di [REDACTED] Fig.10 mapp. n. 431 sub.2

cat. A/3 cl.U-vani 3,5 piano T Via Roma 3 Rendita €.149,67

Fig.10 mapp. n.431 sub.7 cat.C/6-C1.2 mq. 30 piano T-1 Via Roma 15/C rendita €.55,78

Si precisa che è bene comune non censibile **il fg. 10 mapp. n.431 sub.6** (corte comune a tutti subalterni del mapp. 431).

I Sub. 6-7-sono stati originati per variazione del 27.02.2017 prot. n.VC0007072 (n.1070.1.2017) dei seguenti immobili :

C.U. Fg.. 10 n. .431 sub..3 Cat.C/6 ; C.U. fg.10 n.431 sub.1 B.C.N.C.

I sub.1-2-3- sono stati originati da variazione del 23.1.2001 prot. n.8640 per divisione/fusione/ristrutt.(n.106.1/2001) dei seguenti immobili :

C.U. fg.10 n.431

C.U. fg.10 n. 432 graffato con mapp. n.703

C.U. fg.10 n.433 sub.2

A loro volta originati in data anteriore all'impianto meccanografico del

30.06.1987.

Gli immobili fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area NCT fg.10 n.431 E.U. di mq.210.

Il mapp. n.431 :

a seguito tipo mapp.in data 1.12.2000 prot. n.407502(n.407502.1/2000) ha incorporato il mapp. n. 430 F.R. di mq. 33 ,il mapp. n. 432 F.R. di mq.61 , il mapp. n.608 F.R. di mq. 30 e il mapp.n.693 E.U. di mq. 32.

Il mapp. n.431 di originari mq. 54 e i mapp. n.430,432,608,693 sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 2.1.1975.

8. ISCRIZIONI IPOTECARIE

Iscrizione nn.595/5490 del 12.07.2017 Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Vercelli in data 13.07.2017 rep.1375/2017 per €.134.476,13 di cui €.124.976,13 per capitale **favore** [REDACTED] **spa con sede in Milano** contro i debitori [REDACTED].

Grava il diritto di piena proprietà contro [REDACTED] sui seguenti immobili in Comune di Ghislarengo: C.U. fg.10 mapp. n.431 sub.2 e fg.10 n.342 sub.7.

9. PIGNORAMENTI

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.09.2020 Rep. 1393– **a favore** [REDACTED] **CON SEDE IN CONEGLIANO (TV)** trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 15.10.2020 al n. 5182/6520 contro [REDACTED] Grava il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili in Comune di Ghislarengo: C.U. fg.10 mapp. n.431 sub.2 e fg.10 n.342 sub.7 e fg.10 mapp, 431 sub.6 (B.C.N.C.corte comune).

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica, si precisa comunque che il Comune di Ghislarengo secondo l'attuale P.R.G , definisce l'area di cui al fg. 10 mapp. n.431 in zona " NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE".

11. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghislarengo successivamente all'istanza di accesso agli atti è emerso quanto segue :

-a nome di [REDACTED] gli uffici comunali hanno consegnato allo scrivente Nulla Osta in data 12.5.1968 per lavori di sistemazione del fabbricato per lavori di straordinaria manutenzione nell'alloggio al primo piano (non interessato dalla procedura) e sulla facciata sud per ricavo di nuove finestre e formazione di una scala interna che conduceva al piano primo(sempre non interessato dalla procedura).

Dall'esame dell'unico prospetto del fabbricato allegato al nulla osta predetto si osservano alcune difformità delle finestre rappresentate al piano terra cioè il prospetto sud del piano terra non corrisponde allo stato di fatto attuale.

Pertanto non essendoci altri titoli edilizi si riscontrano lievi difformità sanabili con la presentazione al Comune di una SCIA in sanatoria con sanzione di €.516,00 oltre a spese tecniche di c.a €.900,00 accessori compresi.

- A nome di [REDACTED] Autorizzazione n. 5/00 prot.436 del 25.3.2000 per modifica(allargamento) porta carraia esistente su autorimessa di Via Piave ora individuata catastalmente C.U. fg. 10 n. 431 sub.7-

12. REGOLARITÀ CATASTALE

L'alloggio al piano terra risulta regolarmente accatastato così pure l'autorimessa ed il cassero soprastante.

13. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento al listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Vercelli e dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

14. STIMA

Alloggio Piano Terra Mq.85 x €250,00/mq. = €..21.250,00

Autorimessa con soprastante cassero a corpo = €. 3.500,00

Totale =€. 24.750,00

Arrotondato ad €. 25.000,00

Diconsi Euro(venticinquemila/00)

-la stima dell'immobile è al lordo dei costi per la sanatoria edilizia ,spese tecniche .

LOTTO N.3

1)DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

C.U. Intestatari : ██████████ n. Ghislarengo il 28.11.1933 per ½ e

██████████ n. Vercelli il 01.01.1960 per 1/2

Fg.10 mapp. n. 1017 cat.C/2 cl.4- consistenza mq. 118-sup. catastale m.178
piano T -Via Cesare Battisti S.N. -Rendita €.152,35

C.T. fg. 10 mapp.1017 Ente Urbano mq. 610

2. COERENZE

Il mapp. 1017 confina : a nord Via C. Battisti; a est mapp.48 ;a sud mapp.
n.1011, mapp.n.22; a ovest mapp. 41,752,957

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO .

Trattasi di un vetusto fabbricato adibito attualmente magazzino edile presumibilmente ristrutturato negli anni '80 , ubicato nella Via Cesare Battisti in Comune di Ghislarengo (zona periferica).

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni; ; tetto a falde inclinate con orditura in legno e sovrastante manto di copertura in eternit/tegole in cemento .

Le murature esterne ed interne sono intonacate al grezzo ; lattoneria in lamiera zincata .

L'area ove sorge il fabbricato ha una superficie catastale di mq.610 in parte occupata dal fabbricato e con superficie libera adibita a cortile in terra battuta e ghiaia ;l'area è completamente recintata in parte con recinzione prefabbricata in cemento, parte con muro di cinta in conci di pietra (lato est del mappale)-Esiste cancello pedonale e carroio.

Si precisa che sul sedime lato ovest della particella n.1017 esiste strada veicolare in terra battuta e ghiaia a servizio dei fondi contigui sul lato sud(non risulta costituzione di servitù in mappa però la strada è indicata con tratteggio).

4. DESCRIZIONE INTERNA

Il fabbricato è costituito da una grande tettoia chiusa da tre lati, un magazzino, e n.2 piccole tettoie (abusive) ,il tutto attualmente adibito a magazzino/deposito per materiale edile.

* * * * *

Impianti: non esistono impianti.

* * * * *

Superficie commerciale: l'immobile risulta avere una superficie lorda commerciale pari a c.a mq.118,00 comprese tettoie.

5. STATO DI POSSESSO

L'immobile è dato in locazione al Sig. [REDACTED] n. Ghislarengo il 03.01.1965 ivi residente in Via Garibaldi n.9-Durata del contratto di anni quattro dal 01.01.2020 al 31.12.2023-Canone annuo di €.1.200,00-Stipulato il 16.01.2020 e registrato a Vercelli il 24.01.2020 al n.249 Serie 3T.

6. PROVENIENZA STORICA

6.1 L'immobile è pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] in parti uguali con denuncia di successione in morte di [REDACTED] n. Ghislarengo il 11.09.1929 deceduto il 26.01.2015 n.554 vol.9990 reg. a Vercelli il 29.4.2016 trascritta il 03.08.2016 nn.4809/6277 A [REDACTED] n. Ghislarengo il 11.09.1929 pervenne in forza di atto di permuta Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 15.09.1980 n.10676 di rep. Trascritto a Vercelli il 08.10.1980 ai nn.5102/6868 in parziale rettifica dell'atto Notaio [REDACTED] in data 31.01.1964 n.2183 di rep.trascritto il 21.03.1964 al n. part.1321.

6.2 pervenne a [REDACTED] per la quota di ½ con atto notaio [REDACTED] i in data 4.2.1974 n.4198/697 trascritto a Vercelli il 15.2.1974 ai nn.1498/1216 .

Con provvedimento Tribunale di Vercelli in data 17.10.2016 n. cronol. 2926/2016 del 18.10.2016 rg 308/2016 non trascritto si chiude l'eredità giacente di [REDACTED] con tacita accettazione di [REDACTED]

7. STORICO CATASTALE

**Proprietari [REDACTED] n. Ghislarengo il 28.11.1933 per ½ [REDACTED]
[REDACTED] n. Vercelli il 01.01.1960 per 1/2**

Fg.10 mapp. n. 1017 cat.C/2 cl.4- consistenza mq. 118-sup. catastale m.178 piano T -Via Cesare Battisti S.N. -Rendita €.152,35

C.T. fg. 10 mapp.1017 Ente Urbano mq. 610.

L'immobile di cui al mappale sopra indicato è stato originato con tipo mappale del 18.03.2021 prot. n.VC0071538(n.71538.1/2011) dalla particella n.10 Fabbr. Rurale di mq. 610 e in precedenza in data anteriore all'impianto meccanografico del 2.1.1975.

8. ISCRIZIONI IPOTECARIE

8.1 Iscrizione nn.595/5490 del 12.07.2017 Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Vercelli in data 13.07.2017 rep.1375/2017 per €.134.476,13 di cui €.124.976,13 per capitale **favore [REDACTED] spa con sede in Milano** contro i debitori [REDACTED].

Grava il diritto di piena proprietà contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno sui seguenti immobili in Comune di Ghislarengo: C.U. fg.10 mapp. n.1017 cat. C/2 .

9. PIGNORAMENTI

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.09.2020 Rep. 1393– **a favore [REDACTED] SRL CON SEDE IN**

CONEGLIANO (TV) trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 15.10.2020 al n. 5182/6520 contro [REDACTED] C.U. fg.10 n.1017 cat. C/2 mq. 118, Via C. Battisti e C.T. fg. 10 n. 1017 E.U. di ml. 610.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell’art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica, si precisa comunque che il Comune di Ghislarengo secondo l’attuale P.R.G , definisce l’area di cui al fg. 10 mapp. n.1017 in zona “ NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE”.

11. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti compiuti presso l’ufficio tecnico del Comune di Ghislarengo successivamente all’istanza di accesso agli atti è emerso quanto segue :

A seguito concessione edilizia n.46/1979 del 24.12.1979 rilasciata a [REDACTED] e’ stata realizzata la trasformazione di una tettoia esistente in magazzino ,con annessa tettoia e recinzione.

Rispetto allo stato dei luoghi si evidenziano le seguenti difformità edilizie :

-realizzazione di n. 2 piccole tettoie in prosecuzione di quelle esistenti sul lato est a confine con il mappale n. 48 di terzi (ved. Foto allegate evidenziate in tinta rossa); dette tettoie dovranno essere demolite in quanto nei “nuclei di antica formazione” ove ricade il terreno non sono consentite nuove costruzioni;

-difformità di inclinazione della falda del tetto lato sud (verso corte) nel prospetto ovest con aumento dell’altezza linea gronda (ved. Foto falda allegata evidenziata in tinta rossa) ;

-si sottolinea che il progetto allegato alla concessione edilizia rilasciata è molto carente di quote grafiche e pertanto non si è in grado di valutare esattamente eventuali altre difformità. Non esiste agli atti certificato di agibilità.

Sarà quindi necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria per la demolizione delle tettoie e per l'adeguamento della falda del prospetto ovest allo stato di fatto.

Lo scrivente sottolinea che nel registro delle pratiche edilizie è stata individuata una D.I.A.(denuncia inizio attività) n. 2194 del 18.6.1999 ma il fascicolo presso l'archivio edilizio non è stato rintracciato dagli addetti del Comune di Ghislarengo per cui è anche possibile che le difformità sopra indicate ed elencate siano state regolarmente denunciate con la predetta DIA-Ovviamente il sottoscritto perito si attiene alla documentazione esaminata.

Le spese tecniche per SCIA e la demolizione delle piccole tettoie ammontano presuntivamente ad Euro 2.500,00.

12. REGOLARITÀ CATASTALE

L'immobile risulta attualmente regolarmente accatastato . Dopo la presentazione della SCIA in sanatoria dovrà comunque essere presentata nuova variazione catastale .

13. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene

adottando parametri di valutazione di tipo “comparativo” nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento al listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Vercelli e dell’O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate.

14. STIMA

Magazzino e terreno con superficie catastale di mq.610

mq. 118 x €.200,00/mq. = €.23.600,00 arrotond. 24.000,00

Diconsi(Euro-ventiquattromila/00)

-la stima dell’immobile è al lordo dei costi per la sanatoria edilizia e spese tecniche .

LOTTO N.4

1)DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

C.U. Intestatari : ██████████ n. Ghislarengo il 28.11.1933 per ½ e

██████████ n. Vercelli il 01.01.1960 per ½

-C.U. Fg.10 mapp. n.39 sub.4 graffato con part.n..50 sub.2 Cat. A/4,Cl.2^;vani 5,5 piano T.-Sup. Catastale mq.127- Via Gaudenzio Ferrari n.5 -Rendita €.178,95

-C.U. Fg.10 mapp. n.39 sub.5 graffato con part.n..50 sub.3 Cat. A/4,Cl.2^;vani 8,5 piano 1-2-Sup. Catastale mq.246- Via Gaudenzio Ferrari n.5 -Rendita €.276,56

-C.U. Fg. 10 mapp. n.39 sub.3 B.C.N.C.

-C.T. Fg. 10 mapp. n.39 Ente Urbano di mq. 33

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.2 cat.C/6 cl.3,mq.64 -P.T. Via G. Ferrari n.5 Rendita €.138,82

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.3 cat.C/7 cl.U,mq.27 -P.1. Via G. Ferrari n.5

Rendita €.13,80

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.4 cat.C/6 cl.3, mq.30 -P.T. Via G. Ferrari n.5

Rendita €. 65,07

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.5 cat.C/7 cl.U,mq.20 -P.1. Via G. Ferrari n.5

Rendita €. 10,23

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.1 B.C.N.C.. piano T. Via G. Ferrari n.5

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 Ente Urbano mq.123

Intestatari : ██████████ n. Ghislarengo il 28.11.1933 per $\frac{3}{4}$ e ██████████

██████████ n. Vercelli il 01.01.1960 per $\frac{1}{4}$

-C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.2 Cat. A/4 ,Cl.2^,Vani 1-P.T.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 31- rendita €.32,54

-C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.3 Cat. A/4 ,Cl.2^,Vani T-1,.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 5 rendita €.32,54

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1019 sub.1 B.C.N.C. P.T.

-C.T. Fg. 10 mapp. n.1019 Ente Urbano di mq. 53

2. COERENZE

-Il mapp. 39 confina : a nord mapp. n. 37; a est Via G.Ferrari; a sud restante proprietà mapp. n.50 e n.1019 ; a ovest corte del mapp.n.37 e n.1019

-Il mapp. 50 sub.2-sub.3 confina : a nord restante proprietà mapp.n.39 ; a est Vi G. Ferrari ;a sud proprietà di terzi del restante mapp. n.50 ; a ovest il mapp. 1019 e mapp.n. 46

-Il mapp. 1018 confina : a nord corte del mapp. n.36 ; a est mapp. n.36-49; a sud mapp. N.50 ; ovest mapp. n. 36-51 .

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato , inserito in una cortina edilizia, adibito alla civile abitazione elevato in parte a n. 2 piani f.t e una porzione di fabbricato elevato a n. 2 piani f.t oltre a piano sottotetto ; è composto complessivamente da n. 2 ampi alloggi e n. 2 autorimesse con sovrastanti casseri e tettoia ubicate nel cortile.

L'immobile originario risale probabilmente all'anno 1800 e successivamente oggetto di lievi interventi di ristrutturazione soprattutto interna.. E' ubicato nel centro storico del Comune di Ghislarengo Via G. Ferrari n.5 , a circa mt.300 mt. dal Municipio.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura di mattoni; solai in c.a. ; tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole curve.

Facciate rifinite in tinta per esterni; lattoneria (pluviali e gronde)in lamiera zincata/acciaio/pvc . Ringhiere balconi ferro di semplice fattura .

Il fabbricato esternamente necessita di opere di ordinaria manutenzione.

4. DESCRIZIONE INTERNA

Alloggio Piano terra (Fg. 10 mapp. n.39 sub.4 graffato con il mapp. n.50 sub.2 e mapp. n.1019 sub.2): ingresso da lato cortile ,cucina abitabile , dispensa, ampio soggiorno, camera letto , n. 2 ampi ripostigli e bagno (pavimento e rivestimento pareti in ceramica e sanitari in normali condizioni di manutenzione).

Pavimenti in monocottura ; portoncino ingresso in legno/vetri ; avvolgibili in pvc. Avvolgibili parte in ferro , parte in pvc (lato strada) ; gelosie in legno(lato cortile).Serramenti interni in legno con vetro camera.

Alloggio Piano Primo e sottotetto (fg.10 mapp. n.39 sub.5 graffato con

mapp. n 50 sub.3 e mapp. n.1019 sub.3). : ingresso da lato cortile con scala esterna ,cucina abitabile , ripostiglio, sala pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 3 camere . Ampio terrazzo con affaccio su cortile con piccolo locale caldaia e balcone .

I pavimento sono in parte in ceramica anni '80 ,parte in marmette di cemento, e parte in ceramica anni '60. Pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno .

Portoncino ingresso in legno semplice; ; avvolgibili in pvc e in parte gelosie in legno; serramenti interni in legno con vetro camera lato strada (vetri semplici lato cortile).

Si accede al piano sottotetto mediante scala a pioli in legno esterna : è composto da n. 3 locali e balcone adibiti a sottotetto non agibile in quanto privo di impianti , vecchi serramenti , pavimento in cemento grezzo.

* * * * *

Impianti: Le unità immobiliare sono dotate di impianto di acqua potabile, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo (mancante la caldaia a gas metano al piano primo) e termosifoni in ghisa ; impianto fognario. Gli impianti non sono a norma.

Autorimesse e casseri :

Nel cortile sono presenti al P.T. n. 2 vetuste autorimesse(un tempo adibite a stalla) con soprastati casseri al p.1^ e tettoia .

Autorimesse censite al C.U. fg. 10 mapp. n.1018 sub.4 di mq. c.a. 30,00

e mapp.1018 sub.2 di c.a. mq. 64

e tettoie C.U. fg. 10 mapp n.1018 sub. 3 di mq. c.a. 27,00

e mapp.1018 sub.5 di c.a. mq. 20,00

* * * * *

Superficie commerciale:

Alloggio P.terra c.a mq. 160,00

Alloggio P.Primo con terrazzo e balcone c.a. mq.210,00

5. STATO DI POSSESSO

L'alloggio al piano terra è occupato dalla Sig.ra Valdengo Carla mentre e l'alloggio al piano primo risulta libero.

Le autorimesse e tettoie annesse sono occupate dalle debitrice.

6. PROVENIENZA STORICA

6.1 Gli immobili pervennero alle debitrice [REDACTED] in parti uguali a seguito **denuncia di successione in morte di [REDACTED] n. Ghislarengo il 11.09.1929 deceduto il 26.01.2015 n.554 vol.9990 reg. a Vercelli il 29.4.2016 trascritta il 3-8.2016 nn.4809/6277 e precisamente C.U. fg. 10 mapp.n. 39 sub.4,(graffato con il mapp. n.50 sub.2) e mapp. n.39 sub.5 (graffato al mapp. n.50 sub.3) ;fg. 10 mapp. 1018 sub.2 -sub.3-sub.4-sub.5 .**

6.2 Con provvedimento Tribunale di Vercelli in data 17.10.2016 n. cronol. 2926/2016 del 18.10.2016 rg 308/2016 non trascritto si chiude l'eredità giacente di [REDACTED] con tacita accettazione di Barone Silvana e Valdengo Carla.

Gli immobili sopra indicati pervennero a [REDACTED] :

6.3-in parte per atto di divisione rogito notaio [REDACTED] di Gattinara in data 19.10.1993 n.57034 di rep. trascritto a Vercelli il 27.10.1993 nn.4861/6700 relativamente alla porzione di fabbricato attualmente interamente compresa nel mapp. n.39.

6.4-in parte per atto di permuta rogito notaio [REDACTED] di Gattinara in data 05.10.1987 n.45910 di rep. trascritto a Vercelli il 11.11.1987 nn.6039/8017 ex mapp. n.39 fg. 10 ;

6.5-in parte per denuncia successione n.46 Vol.786 reg. a Vercelli il 02.09.1985 trascritta il 06.09.1985 nn.4882/5994 in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta 7.7.1984;

6.6-in parte per atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di Vercelli in data 20.09.1974 n.5745/947 di rep. trascritto a Vercelli il 17.10.1974 nn.5559//6703 porzione del mappale n. 50 del fg.10;

6.7-in parte per titoli ultraventennali antecedenti al 2.1.1974

Gli immobili pervennero alle debentrici [REDACTED] [REDACTED] a seguito **denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] n. Ghislarengo il 11.09.1929 deceduto il 26.01.2015 n.554 vol.9990 reg. a Vercelli il 29.4.2016 trascritta il 3.8.2016 nn.4809/6277 e precisamente**

C.U. fg. 10 mapp.n. 1019 sub.2, cat. A/4 P.T. vani 1 e mapp. n.1019 sub.3 Cat.A/4 Vani 1- piano T-1 ;

Con provvedimento Tribunale di Vercelli in data 17.10.2016 n. cronol. 2926/2016 del 18.10.2016 rg 308/2016 non trascritto si chiude l'eredità giacente di Barone Evasio con tacita accettazione di Barone Silvana e Valdengo Carla.

-quanto alla quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ciascuna per [REDACTED] [REDACTED] in forza di **denuncia di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] n. Ghislarengo il 11.09.1929 deceduto il 26.01.2015 n.554 vol.9990**

reg. a Vercelli il 29.4.2016 trascritta il 3.8.2016 nn.4809/6277 .

-pervenne a [REDACTED] per la quota di 2/4 ciascuno con atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 25.10.1976 n.58356 di rep. trascritto a Vercelli il 28.10.1976 ai nn.5251/6263 acquistavano dal [REDACTED] l'immobile in Ghislarengo di cui al NCT fg.10 n.45 Fabbr. Rur.(ora C.U. fg.10 n.1019) e NCT fg.10 n.696 corte di are 0.10 ora facente parte del n. 1019.

-accettazione tacita di eredità trascritta con **nota nn. 2952/3681** in data **29.04.2021** a favore di [REDACTED] relativamente **alla quota di 1/3** contro [REDACTED] sui seguenti immobili :

fg.10 n.39 sub.2- fg.10 n.42- fg.10 n.43- fg.10 n.686 sub.2; relativamente alla quota di 1/6 immobili di cui al fg.10 n.40

-accettazione tacita di eredità trascritta con **nota nn. 2953/3682** in data **29.04.2021** a favore di [REDACTED] relativamente **alla quota di 1/6** contro [REDACTED] sui seguenti immobili :

fg.10 n.39 sub.2- fg.10 n.42- fg.10 n.43- fg.10 n.686 sub.2; relativamente alla **quota di 2/6** immobili di cui al fg.10 n.40;

7. STORICO CATASTALE

Gli immobili di cui al presente lotto n.4 sono stati originati a seguito variazione del 24.03.2011 prot. N.VC0074754 per ampliamento/diversa distrib. spazi interni/ristrutturazione (n.41833.1/2011) dei seguenti beni C.U.

fg.10 n. 39 sub.2 A/4 ;

fg.10 n. 40 A/4 ;

fg. 10 n.42 C/1 ;

fg.10 n.43 C/1;

fg.10 n.653 sub.1 C/1;

Fg.10 n.653 sub.2 C/1;

fg.10 n.653 sub.3 C/1;

A loro volta originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30.6.1987.

Gli immobili di cui al mapp. n.39 formano un fabbricato cielo/terra edificato su area censita al C.T. fg.10 n.39 E.U. di mq.33 e risultano graffiati ai beni di cui al mapp. n.50 facenti parte di maggior fabbricato fg.10 n.50 ente urbano di mq.640.

Gli immobili C.T. di cui al fg.10 mapp. n.1018 formano un fabbricato cielo/terra e E.U. di mq.123; il mapp. 1018 ha avuto origine con tipo mappale del 18.03.2011 prot.n.. VC 0071538(n.71538.1/2011) dalla particella n.686 . Gli immobili NCT sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 2.1.1975 .

Gli immobili di cui al C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.2 Cat. A/4 ,Cl.2^, Vani 1-P.T.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 31- rendita €32,54

-C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.3 Cat. A/4 ,Cl.2^, Vani T-1,.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 5 rendita €32,54

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1019 sub.1 B.C.N.C. P.T.

-C.T. Fg. 10 mapp. n.1019 Ente Urbano di mq. 53

Formano fabbricato cielo/terra originato in data 24.03.2011 prot. n. VC0074753(n.283.1/2011) edificato su area NCT fg.10 n.1019 E.U. di mq.53.

Il mappale n.1019 è stato originato con tipo mappale del 18.03.2011 prot. n.VC0072176(n.72176/2011) dalla particella n. 45 F.R. di mq.43(con diritto

al portico e pozzo mapp. n.39 sub.1) e ha conglobato la particella n.696 area rurale di mq.10.

8. ISCRIZIONI IPOTECARIE

8.1 Iscrizione nn.595/5490 del 12.07.2017 Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Vercelli in data 13.07.2017 rep.1375/2017 per €.134.476,13 di cui €.124.976,13 per capitale **favore** – [REDACTED] **spa con sede in Milano contro i debitori** [REDACTED] **beni in Comune di Ghislarengo:**

C.U. Fg.10 mapp. n.39 sub.4 graffato con part. n..50 sub.2 Cat. A/4,Cl.2^;vani 5,5 piano T.-Sup. Catastale mq.127- Via Gaudenzio Ferrari n.5 -Rendita €.178,95

-C.U. Fg.10 mapp. n.39 sub.5 graffato con part.n..50 sub.3 Cat. A/4,Cl.2^;vani 8,5 piano 1-2-Sup. Catastale mq.246- Via Gaudenzio Ferrari n.5 -Rendita €.276,56

-C.U. Fg. 10 mapp. n.39 sub.3 B.C.N.C.

-C.T. Fg. 10 mapp. n.39 Ente Urbano di mq. 33

-C.T. fg.10 n.50 E.U. di are 6.40

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.2 cat.C/6 cl.3,mq.64 -P.T. Via G. Ferrari n.5 Rendita €.138,82

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.3 cat.C/7 cl.U,mq.27 -P.1. Via G. Ferrari n.5 Rendita €.13,80

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.4 cat.C/6 cl.3, mq.30 -P.T. Via G. Ferrari n.5 Rendita €. 65,07

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.5 cat.C/7 cl.U,mq.20 -P.1. Via G. Ferrari n.5 Rendita €. 10,23

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.1 B.C.N.C.. piano T. Via G. Ferrari n.5

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 Ente Urbano mq.123

Intestatari : ██████████ n. Ghislarengo il 28.11.1933 per $\frac{3}{4}$ e ██████████

██████████ n. Vercelli il 01.01.1960 per $\frac{1}{4}$ -beni in Comune di Ghislarengo:

-C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.2 Cat. A/4 ,Cl.2^,Vani 1-P.T.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 31- rendita €32,54

-C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.3 Cat. A/4 ,Cl.2^,Vani T-1,.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 5 rendita €32,54

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1019 sub.1 B.C.N.C. P.T.

-C.T. Fg. 10 mapp. n.1019 Ente Urbano di mq. 53

N.B. nella nota è stato indicato l'ente urbano NCT fg.10 part. n.50 mentre le debitorici possiedono solo una porzione del fabbricato e precisamente il mapp. n. 50 sub.2-3.

9. PIGNORAMENTI/ ULTERIORI FORMALITA'

9.1 Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Vercelli in data 25.09.2020 Rep. 1393– a favore ██████████ SRL CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 15.10.2020 al n. 5182/6520 contro ██████████ per $\frac{1}{2}$ ciascuno grava il diritto di piena proprietà sui seguenti immobili in Comune di Ghislarengo:

C.U. Fg.10 mapp. n.39 sub.4 graffato con part. n.50 sub.2 -C.U. Fg.10 mapp. n.39 sub.5 graffato con part.n.50 sub.3 -C.U. fg.10 mapp. n.39 E.U. Are 0.33 .

C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.2 cat.C/6 cl.3,mq.64 -P.T. Via G. Ferrari n.5 Rendita €138,82

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.3 cat.C/7 cl.U,mq.27 -P.1. Via G. Ferrari n.5

Rendita €.13,80

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.4 cat.C/6 cl.3, mq.30 -P.T. Via G. Ferrari n.5

Rendita €. 65,07

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.5 cat.C/7 cl.U,mq.20 -P.1. Via G. Ferrari n.5

Rendita €. 10,23

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 sub.1 B.C.N.C.. piano T. Via G. Ferrari n.5

-C.U. Fg. 10 mapp. n.1018 Ente Urbano mq.123

██████████ n. Ghislarengo il 28.11.1933 per ¾ e ██████████ n.

Vercelli il 01.01.1960 per 1/4-beni in Comune di Ghislarengo:

-C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.2 Cat. A/4 ,Cl.2^,Vani 1-P.T.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 31- rendita €.32,54

-C.U. fg. 10 mapp. n.1019 sub.3 Cat. A/4 ,Cl.2^,Vani T-1,.Via Gaudenzio Ferrari n.5-Sup. catastale mq. 5 rendita €.32,54

-C.T. Fg. 10 mapp. n.1019 Ente Urbano di mq. 53

-C.T. Fg. 10 mapp. n.1019 sub.1 ente comune

Grava la comproprietà contro ██████████ sui seguenti immobili in Comune di Ghislarengo che sono tutti beni comuni non censibili : C.U. fg.10 n.39 sub.3 -fg.10 n.1018 sub.1-fg.10 n.1019 sub.2 .

9.2 Trascrizione nn.6924/9975 del 09.12.2009 Sentenza di acquisto per usucapione

Atto giudiziario Tribunale di Vercelli del 17.11.2009 nn.4804/2009 di rep.

A favore di ██████████ n. a Ghislarengo l'11.09.1929 contro ██████████

██████████ n. Ghislarengo il 28.09.1933

Servitù di passaggio pedonale e carraio sui seguenti immobili in comune di Ghislarengo :

Fondo dominante Fg. 10 mapp.n. 686 (il mapp. n.686 a seguito tipo mappale del 18.3.2011 prot.n.VC0071538 risulta attualmente censito con il mappale n. 1018)

Fondo Servente Fg.10 mapp. n.32,33,34,36 (attualmente fusi in un unico mappale n.36 tipo mappale del 31.07.2003 pratica n.78399)

9.3 Trascrizione nn.3794/4631 del 01.07.2014 Accertamento negativo servitù

Atto giudiziario della Corte di Appello di Torino in data 10.03.2014 n.104/2012 di rep.

**A favore di ██████████ n. a Ghislarengo l'11.09.1929 contro ██████████
██████████ n. Ghislarengo il 28.09.1933**

Negazione servitù di passaggio pedonale e carraio sui seguenti immobili in Comune di Ghislarengo :

Fondo dominante Fg. 10 mapp.n. 686 (il mapp. n.686 a seguito tipo mappale del 18.3.2011 prot.n.VC0071538 risulta attualmente censito con il mappale n. 1018)

Fondo Servente Fg.10 mapp. n.32,33,34,36 (attualmente fusi in un unico mappale n.36 tipo mappale del 31.07.2003 pratica n.78399)

Quadro D:si allega copia autentica della sentenza della corte di appello di Torino-seconda sez.civ. del 23.01.2012 , passata in giudicato come da nota a margine sentenza del 10.03.2014 per accertamento negativo di servitù di cui alla nota di trascrizione del 09.12.2009 reg.part.6924 Servizio Pubblicità

Immobiliare di Vercelli .Nello specifico si riporta provvedimento di sentenza ,ovvero “p.q.m. la Corte di Appello di Torino ,sez. seconda civile, non definitivamente pronunciando ;a) in accoglimento del primo motivo dell’appello principale proposto da ██████████ nei confronti di ██████████ ██████████ avverso sentenza n.367/09 depositata il 17.11.2009, del tribunale di Vercelli ed in parziale riforma di detta sentenza ;b)rigetta la domanda riconvenzionale di usucapione di servitù di passaggio pedonale e carraio di cui infra ed accerta che il sedime corrispondente al quadrilatero colorato in rosa nella planimetria di cui al doc.6 di parte appellante(costituito da porzione di terreno facente parte dei mappali n. 32,33,34 e 36 del fg.10 C.T. di Ghislarengo ricompresa tra il prolungamento della linea esterna dei marciapiedi ed il profilo esterno del battuto di cemento arretrato) non è soggetta a servitù di passaggio pedonale e carraio né di accesso per compiersi manovre in favore dl fondo di proprietà di ██████████ censito al C.T. al fg. 10 n.686; c) dispone con separata ordinanza in ordine alla prosecuzione del giudizio; d) riserva alla sentenza definitiva il regolamento delle spese. Così deciso in Torino , in camera di consiglio il giorno 16.12.2011” si solleva il conservatore da ogni responsabilità in merito alla corretta indicazione di dati catastali ed anagrafici dei vari soggetti riportati nella presente nota e nella sentenza di cui sopra. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell’art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica, si precisa comunque che il Comune di Ghislarengo secondo l’attuale P.R.G , definisce l’area di cui

al C.U. fg.10 mapp.n.39;n.50;n.1018;1019; in zona “ NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE”.

11. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghislarengo successivamente all'istanza di accesso agli atti è emerso quanto segue :

-Licenza Edilizia n.23 in data 16.10.1975 rilasciata a [REDACTED] per “riattamento di un vecchio fabbricato civile” e relativo certificato di agibilità n.23 in data 14.11.1977 per “trasformazione di n. 2 vani P.T.in laboratorio di parrucchiere” a catasto censito fg.10 mapp. n.50/b.

-Autorizzazione n.08/1991 in data 19.3.1991 rilasciata a [REDACTED] per ricavo di una piccola centrale termica a servizio di alloggio unifamiliare al piano primo.

-DIA prot. n.2534 del 22.09.2005 “lavori straordinaria manutenzione rifacimento porzione di tetto” (ora fabbricato individuato al fg.10 n.1018) presentata da [REDACTED] per lavori di sostituzione tettoia cortile e copertura in onduline di lamiera ; parte in tegole da mantenere con eventuale sostituzione di tegole danneggiate; apertura di nuova porta caldaia nel terrazzo al piano primo.

Lo scrivente sottolinea che nel registro delle pratiche edilizie sono state individuate altre pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto e precisamente :

-n.1 del 21.4.97 prot. 1260

-n.39/1990 del 6.11.1990

-n.27 /1992 del 18.8.1992

n.32/1984 del 23.11.1984

ma i fascicoli ,presso l'archivio edilizio ,non sono stati rintracciati dagli addetti del Comune di Ghislarengo ,per cui non si è in grado di stabilire la effettiva regolarità edilizia delle U.I. site al piano terra e piano primo per eventuali interventi . Si tratta comunque di immobili che risalgono senza alcun dubbio ad epoca anteriore al settembre 1967 non si possono però escludere successivi interventi edilizi.

12. REGOLARITÀ CATASTALE

Gli immobili risultano regolarmente accatastati.

13. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento al listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Vercelli (n.23/20220) e dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare 2[^] sem.2021) dell'Agenzia delle Entrate.

14. STIMA

-Alloggio P.terra mq. 160,00 x €400,00/mq.=€. 64.000,00

**-Alloggio P.Primo /terrazzo e balcone (con annesso piano sottotetto)
mq.210 x€450,00/mq.=€. 94.500,00**

-n. 2 vetuste autorimesse e tettoie/casseri P.1[^] a corpo = €. 20.000,00

Totale complessivo Stima

€uro 178.500,00 diconsi Euro(centosettantottomilacinquecento/00)

RIEPILOGO STIMA DEI LOTTI

Lotto n.1	€uro 71.800,00
Lotto n.2	€uro 25.000,00
Lotto n.3	€uro 24.000,00
Lotto n.4	<u>€uro 178.500,00</u>
Totale	€uro 299.300,00

Vercelli, li 04 maggio 2022

IL PERITO

Geom. Roberto Martinelli