
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 12/2023

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis ****, nell'Esecuzione Immobiliare n. 12/2023 del R.G.E.
promossa da

****** Omissis ******

Contro

****** Omissis ******

Sui beni immobili pignorati

nel Comune di Ronsecco (VC), in via Antonio Biginelli n° 46-48-50,
Dati Catastali: Foglio 22, Part. 233, Subb. 1,2 graffati
beni detenuti in piena proprietà dal Sig. **** Omissis ****.



SOMMARIO

Sommario	2
Incarico.....	3
Premessa.....	4
Descrizione	5
Bene N° 1 – Fabbricato ubicato in RONSECCO (VC) - Via A. Biginelli n° 46-48-50	5
Lotto UNICO.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
<i>Lotto unico</i> – Valutazione immobiliare.....	13
conclusioni	15
ALLEGATI	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2023 R.G.E.....	18
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 27.500,00.....	18



INCARICO

All'udienza del 14/03/2023, il sottoscritto **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronsecco (VC) – Via Antonio Biginelli n° 46-48-50 (Coord. Geografiche: 45.251471, 8.279768) con annesso fabbricato accessorio.

Beni detenuti in proprietà per la quota di 1/1 dal seguente signore:

****** Omissis ******



DESCRIZIONE

Bene N° 1 – Fabbricato ubicato in RONSECCO (VC) - Via A. Biginelli n° 46-48-50

L'edificio oggetto della presente perizia è disposto su due piani fuori terra, oltre a locali accessori disposti all'interno dell'area cortilizia pertinenziale; la destinazione d'uso principale è di tipo residenziale. L'edificio è ubicato nel comune di Ronsecco (VC), in via Antonio Biginelli n° 46-48-50, individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 22, Part. 233, Subb. 1 e 2 graffati. L'immobile è costituito da fabbricato principale con destinazione d'uso residenziale, libero su due lati ed in adiacenza sugli altri due, disposto su due piani fuori terra collegati verticalmente da una scala di accesso esterna e una interna. All'interno dell'area cortilizia trova poi spazio un fabbricato pertinenziale adibito a magazzino, disposto anch'esso su due piani.

Gli accessi pedonale e carraio si trovano su via Antonio Biginelli e dagli stessi si accede all'area cortilizia interna comune, passando su altre proprietà.

Il lotto in oggetto confina in senso orario a partire da Nord con i seguenti mappali: 273, 222, 232 e 234.

L'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, nato **** Omissis **** residente a **** Omissis ****.

L'edificio principale si compone di un unico alloggio, in parte suddiviso dalla proprietà, così composto:

- Piano terreno: ingresso in area centrale con vano scala (a chiocciola), da cui si può accedere da un lato alla sala da pranzo che collega a sua volta la cucina e un disimpegno con bagno, dall'altro al soggiorno; centralmente è posta una camera da letto; infine con accesso solo dall'esterno, ricavata nel vano del soggiorno, è presente la centrale termica.
- Piano primo: camera da letto accessibile direttamente da vano scala interno (a chiocciola); scala esterna con accesso dal balcone, da cui si può entrare nella restante parte del piano (suddivisa dal resto dell'immobile dalla proprietà), direttamente in ingresso che collega la cucina, il soggiorno ed un disimpegno che permette di accedere al bagno e ad una camera da letto.

È poi presente, come indicato in precedenza, un fabbricato accessorio pertinenziale accessibile dall'area cortilizia. così composto:

- Piano terreno: locale unico di deposito con lavatoio e scala al fondo per accesso a piano primo;
- Piano primo: locale unico di deposito dotato di ampia apertura sul fronte.

L'edificio risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rilevabile dagli estratti catastali e dai progetti edilizi recuperati a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronsecco.

Le uniche pratiche edilizie presenti riguardano la costruzione di soletta al secondo piano e la chiusura della porzione di piano primo ad Est per la realizzazione di una nuova camera. Le aperture indicate in progetto però, non risultano correttamente rappresentate.

Per la restante parte dell'immobile, non riscontrabile nelle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronsecco, viene fatto riferimento alle planimetrie catastali, presentate in data 27/08/1942.



Il fabbricato accessorio è invece rappresentato catastalmente da un unico livello e pertanto privo della soletta intermedia e della scala interna di collegamento dei due livelli.

L'edificio risulta difforme rispetto agli elaborati comunali e catastali, in quanto è stata eseguita nel corso degli anni una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata realizzata una nuova scala di collegamento interno e sono state modificate le aperture in prospetto.

Anche l'edificio pertinenziale, come già indicato, è stato modificato poiché suddiviso con una nuova soletta e con scala interna di collegamento dei due livelli.

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

Il bene risulta occupato dalla **** Omissis ****, con sede legale **** Omissis ****, rappresentante legale Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****

Identificativi Catastali:

Foglio 22, Part. 233, Sub. 1 e 2 graffati.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Fabbricato ubicato a Ronsecco (VC) - Via Antonio Biginelli n° 46-48-50.

Completezza documentazione ex art. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come convenuto con il custode.

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sul bene oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dal solo Certificato notarile sostitutivo.

Il tecnico procedeva poi alla verifica dei dati catastali aggiornati per l'unità oggetto di pignoramento, della planimetria aggiornata e dell'estratto di mappa.

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo e che lo stesso riporta iscrizioni per un periodo superiore ai venti anni che precedono la trascrizione del pignoramento.

Viene segnalata la mancanza del certificato di matrimonio.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ****** Omissis ******
Per la quota di 1/1

L'immobile viene pertanto posto in vendita per l'intero.

Confini

Il lotto in oggetto confina: sul fronte Nord con il mapp. 273; ad Est il fabbricato risulta in adiacenza ad altro fabbricato individuato dal mapp. 232; a Sud confina sempre con il mapp. 273 ed inoltre il fabbricato accessorio risulta in adiacenza con altra unità appartenente al mapp. 234; ad Ovest infine il fabbricato risulta in adiacenza ad altra unità immobiliare indenticata catastalmente sempre dal mapp. 234.



Consistenza

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	255 m ²	1,00	255 m ²	2,75 m	P.T. e P.1
Balconi	8 m ²	0,25	2 m ²		P.1
Fabbricato accessorio	80 m ²	0,25	20 m ²		P.T. e P.1.
Totale superficie convenzionale abitazione e balconi:			257 m²		
Totale superficie fabbricato accessorio:			80 m²		

La consistenza delle unità immobiliari è stata rilevata dalla documentazione catastale ed a seguito di rilievo dello stato dei luoghi svolto dal tecnico sottoscritto; si precisa che le superfici sono state arrotondate all'unità.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	233	1		A/6	2	5,0	220 m ²	90,38 €	T-1	
			2								

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuta verificare che non vi è corrispondenza tra lo stato rilevato e la planimetria catastale.

L'adeguamento catastale potrà essere eseguito solo a seguito di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico; si rimanda al relativo capitolo sulla regolarità edilizia.

Precisazioni

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

Non essendo disponibile l'estratto per riassunto del registro atti di matrimonio, non si è a conoscenza se l'esecutato risulti coniugato in regime di separazione dei beni.



Stato conservativo

L'unità immobiliare, comprensiva di abitazione e fabbricato accessorio, si trova in carente stato di conservazione, dovuto principalmente all'incuria e all'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso degli anni.

Non sono presenti tuttavia segni particolari di degrado o di umidità sulle pareti.

Parti Comuni

L'immobile non presenta parti comuni.

Servitù, censo, livello, usi civici

L'area cortilizia del bene pignorato, sia Nord che a Sud, risulta accessibile previo passaggio su altra proprietà, in particolare sui terreni appartenenti ai mapp. 232 e 229.

Inoltre, nell'area cortilizia a Sud è presente una servitù di passaggio al fabbricato posto ad Ovest, mapp. 234.

Si precisa poi che il numero civico corretto risulta il 46-48-50 e non il 44-46 come indicato catastalmente e negli atti di causa.

Caratteristiche costruttive prevalenti

I locali residenziali risultano in carente stato di conservazione; condizione legata all'incuria e all'assenza di una manutenzione ordinaria e straordinaria costante.

La tipologia strutturale risulta di vecchia esecuzione, risalente alla prima metà del '900.

Solai: non ispezionabili, con soletta piana nei locali centrale e ad Ovest, in voltini di laterizio e travi in legno nel locale ad Est a piano terreno e in legno sempre nel locale ad Est a piano primo; il pavimento del piano terreno poggia con ogni probabilità direttamente sul terreno, senza la presenza di vespaio aerato.

Pareti: struttura portante in muratura di laterizio pieno.

Copertura: struttura di copertura in legno e manto di copertura in tegole, con perlinatura in corrispondenza degli sporti del tetto.

Serramenti esterni: finestre e porte finestre con telaio in legno e vetro singolo e persiane esterne in legno sul fronte sud e tapparelle sul fronte nord.

Porte interne: in legno tamburato e vetro.

Pavimentazioni interne e rivestimenti: prevalente grés ceramico.

Pavimentazioni esterne: cortile in ghiaia; marciapiede e balcone in battuto di cemento.

Ascensore: non presente.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e termico autonomo con caldaia a condensazione a gas (di recente sostituzione); i terminali dell'impianto di riscaldamento sono costituiti da radiatori, provvisti (fatta eccezione di qualche elemento) di valvole termostatiche.



Il locale deposito risulta realizzato con struttura portante in laterizio, soletta con putrelle in acciaio e tavelle, copertura con orditura in legno e manto in tegole, pavimento in battuto di cemento a piano terreno e soletta grezza a piano primo; i locali sono dotati di impianto elettrico e di un lavabo con scaldacqua.

La proprietà in occasione dell'accesso ha inoltre comunicato che gli impianti a servizio dell'unità immobiliare non sono dotati delle dichiarazioni di conformità.

Caratteristiche della zona:

L'edificio è posto in via Antonio Biginelli, viabilità semiperiferica del piccolo centro di Ronsecco. L'area di tipo residenziale risulta poco distante dal centro del Comune (circa 400 m); quest'ultimo è tuttavia sprovvisto di larga parte dei servizi essenziali, per i quali è necessario spostarsi in centri limitrofi.

Stato di occupazione

Il bene risulta occupato dalla **** Omissis ****, con sede legale **** Omissis ****, P.IVA 02657880031, rappresentante legale Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

Contratto di locazione: stipulato in data 01/09/2022 a Vercelli, registrato il 17/10/2022 al n° 3306, serie 3T.

Il contratto di locazione, così come stipulato, e come già evidenziato in una valutazione che si allega alla presente, è costituito da un canone annuo pari a € 51,72, cifra inferiore rispetto a quelle di mercato. Analizzando, infatti, i valori di locazione medi della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, relativi al Comune di Ronsecco, si è stimato un più congruo canone di € 200,00 al mese, suddiviso in € 170,00 per l'abitazione e € 30,00 per il fabbricato accessorio. Si allega alla presente la documentazione già trasmessa al tribunale, relativa alla valutazione del sopra menzionato canone di locazione.

Provenienze Ventennali

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nel Certificato Notarile Sostitutivo ex art. 567, secondo comma, c.p.c. redatto dal Notaio **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****.

Dalla lettura di tale documento sono emerse le seguenti formalità:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Vercelli il 30/01/2023 ai nn. 699/585 emesso dal Tribunale di Vercelli e notificato il 23/12/2022 contro **** Omissis **** a favore **** Omissis **** gravante sull'immobile oggetto di perizia;
- ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari iscritta presso la Conservatoria di Vercelli il 23/11/2021 ai nn. 10001/1052 atto notarile pubblico per notar **** Omissis **** del 29/11/2001, rep. 47933, contro **** Omissis ****, a favore **** Omissis ****;
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Vercelli il 26/08/2015 ai nn. 5752/4544 emesso dal Tribunale di Vercelli e notificato il 01/06/2015 contro **** Omissis ****, a favore **** Omissis ****.



Normativa urbanistica

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Ronsecco all'interno della zona "Aree di tipo BR - Aree e fabbricati a prevalente destinazione residenziale già compromesse da presenze preesistenti", normata dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree riguardano parti di territorio edificato caratterizzate da tipologie edilizie di vario genere, consolidate nel tempo in assenza di disegno di impianto unitario.

L'edificio possiede destinazione d'uso abitativa, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

In allegato viene riportato estratto del PRGC con individuazione dell'immobile di interesse oltre ad estratto delle N.T.A.

Regolarità edilizia

La costruzione originaria del fabbricato è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o di altro genere. L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronsecco, è stato inoltre possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione di Costruzione n° 42/1977 del 20/07/1977
- Concessione di Costruzione n° 65/1977 del 29/10/1977 (in variante alla precedente)

La ricerca effettuata presso lo Sportello Unico comunale, non ha permesso di recuperare altra documentazione precedente, neppure il progetto originario. Ove la documentazione è risultata carente si è pertanto fatto riferimento al relativo censimento catastale, presentato in data 27/08/1942.

Dalla verifica ed analisi della documentazione si è constatato che i progetti depositati presso l'U.T. Comunale e le planimetrie catastali risultano incoerenti con lo stato di fatto rilevato dell'immobile, in quanto è stata eseguita nel corso degli anni una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si elencano le principali difformità riscontrate:

- Pianta a piano terreno e piano primo con distribuzione dei locali diversa rispetto a quanto rappresentato nella documentazione agli atti; risultano difformi altresì alcune aperture verso l'esterno;
- È stata realizzata una scala di collegamento interno dei due livelli dell'edificio, con rispettivo taglio della soletta interpiano;
- È stata realizzata la chiusura del sottoscala esterno, per ricavarne un locale ripostiglio;
- Il locale accessorio pertinenziale presenta un livello aggiuntivo e dotato di scala interna di collegamento.

L'edificio risulta difforme sia dal censimento catastale che dalle concessioni edilizie, recuperate a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronsecco; la distribuzione corretta dei locali e la loro destinazione d'uso sono state valutate in occasione del sopralluogo e riportate nella piante allegate.

In particolare le pratiche edilizie recuperate riguardano la costruzione di soletta al secondo piano del fabbricato residenziale e la chiusura della porzione di piano primo ad Est per la formazione di una nuova camera; le aperture indicate in progetto però, non risultano correttamente rappresentate.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è disponibile il libretto di impianto.

Vincoli od oneri condominiali

L'immobile risulta di tipo autonomo e non presenta vincoli od oneri di natura condominiale; lo stesso risulta però addossato ad altre costruzioni, pertanto le pareti a confine risultano di proprietà comune.

Per l'accesso all'edificio il transito avviene su area cortilizia di altre proprietà con chiaro diritto di passaggio e transito.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione dell'edificio, l'immobile non risulta facilmente divisibile in più unità immobiliari e pertanto non è risultato possibile procedere alla formazione di lotti distinti.

Il bene potrebbe essere divisibile in due unità differenti, come risulta da alcune modifiche operate dal proprietario per la creazione di un alloggio a piano terra con annessa camera del piano superiore, e un altro alloggio con la restante porzione del piano primo; l'edificio è stato infatti in parte suddiviso, a piano primo, con una parete in cartongesso: questa divisione consentirebbe la possibilità di comporre due unità immobiliari, purtroppo però gli impianti risultano comuni e difficilmente frazionabili, motivo per cui una suddivisione comporterebbe costi elevati.

L'operazione descritta, relativa alla formazione di più lotti, non risulta conveniente per la vendita del bene, poiché il frazionamento comporterebbe modifiche architettoniche, costi tecnici, il versamento degli oneri di urbanizzazione e suddivisione degli impianti tecnici.

Visto il valore e le condizioni in cui versa attualmente l'immobile risulta conveniente procedere alla vendita dell'intero, anche se la possibilità di creare due unità distinte produrrebbe un incremento di valore, comunque non giustificato dal rapporto costi-benefici.

Anche la l'eventuale separazione del deposito dall'abitazione risulterebbe allo stato attuale non conveniente, ritenendo lo stesso un intrinseco valore pertinenziale.

Risulta pertanto il seguente unico lotto.

Lotto unico - Valutazione immobiliare

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, quali tipologia costruttiva dell'edificio, vetustà, finiture, manutenzione, presenza e tipologia degli impianti e dell'ascensore, esposizione, ecc.. Per la valutazione si è tenuto anche conto della condizione negativa dei valori immobiliari che risentono della forte recessione del mercato, soprattutto nei centri minori della provincia.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alle superfici complessive dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:

- Abitazioni di tipo economico: min. 295,00 €/m² / max. 435,00 €/m²;
- Box: min. 230,00 €/m² / max. 340,00 €/m²;

Il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n° 23; Rilevazioni al Dicembre 2020" edito con il patrocinio della Camera di Commercio Biella e Vercelli, riporta invece i seguenti valori:

- Unità residenziali da ristrutturare: min. 130,00 €/ m² / max. 150,00 €/ m².
- Magazzini vecchi: min. 45,00 €/ m² / max. 90,00 €/ m².



La stima del bene viene effettuata considerando il listino redatto a cura della Camera di Commercio, che si ritiene più congruo ed in linea con i correnti prezzi di mercato. Utilizzando gli importi medi riportati, (si ottiene un valore per l'edificio pari a 140,00 €/m²) ed applicando allo stesso i coefficienti di merito che tengono conto della tipologia dell'edificio, della vetustà, finiture, manutenzione, la presenza di doppi servizi igienici, della tipologia degli impianti, finiture e dell'esposizione dell'unità, che risultano pari a 0,79 circa; ne deriva che il valore di mercato per detto bene può essere indicato in circa 110,00 €/m².

A fronte di quanto sopra, utilizzando il valore ottenuto, di 110,00 €/m², e moltiplicato per la superficie commerciale, si ottiene il valore complessivo dell'immobile di € 28'270,00 (euro ventottomiladuecentosettanta/00).

Il fabbricato accessorio viene valutato con il medesimo criterio, per un importo medio di 65,00 €/m², che applicato alla superficie commerciale, si ottiene il valore complessivo del fabbricato di € 5'200,00 (euro cinquemiladuecento/00).

A detti valori vanno dedotte le seguenti prestazioni:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per la sistemazione urbanistico-edilizia dell'immobile;
- Denuncia delle opere strutturali in sanatoria per la realizzazione della scala interna all'abitazione;
- Adeguamento catastale;
- Richiesta di agibilità.

Il tutto per un importo stimato di circa € 6'000,00.

Si precisa che il valore della superficie commerciale è stato determinato al capitolo "Consistenza".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione con servizi	257 m ²	110 €/ m ²	€ 28'270,00	100,00%	€ 28'270,00
Bene N° 2 – Fabbricato accessorio	80 m ²	65 €/ m ²	€ 5'200,00	100,00%	€ 5'200,00
A dedurre importi necessari per la regolarizzazione					- € 6'000,00
Valore di stima:					€ 27'470,00
Valore finale arrotondato:					€ 27'500,00

Ne deriva un valore finale di stima: € 27'500,00 (euro ventisettemilacinquecento/00).



CONCLUSIONI

In assolvimento al mandato conferitogli dalla S.V., il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, restando a disposizione per eventuali chiarimenti e/o interazioni alla presente relazione di stima del bene pignorato.



ALLEGATI

A compendio degli elementi trattati, si allegano i documenti reperiti presso i competenti uffici ed utilizzati per comporre il presente giudizio di stima.

Allegati:

Allegato 1 – Modulo controllo documentazione

Allegato 2 – Foglio riassuntivo degli identificativi catastali in formato .rtf

Allegato 3 – Planimetrie dei beni

Allegato 4 – Documentazione Catastale: Visure, estratti di mappa e Planimetrie

Allegato 5 – Estratti PRGC e NTA

Allegato 6 – Certificato Notarile Sostitutivo

Allegato 7 – Contratto di locazione e valutazione economica

Allegato 8 – Verbale di accesso per operazioni peritali

Allegato 9 – Richiesta di Accesso agli Atti con allegati

Allegato 10 – Concessioni Edilizie

Allegato 11 – Fotografie JPG

Allegato 12 – Planimetrie JPG

Allegato 13 – Individuazione satellitare immobile

Allegato 14 – Documentazione fotografica

Santhià (VC), lì 14/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** Omissis ****



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto unico

- **Bene N° 1** – Edificio residenziale con annesso fabbricato accessorio, ubicato in Ronsecco (VC) – Via Antonio Biginelli n° 46-48-50

L'edificio oggetto della presente perizia è disposto su due piani fuori terra, oltre a locali accessori disposti all'interno dell'area cortilizia pertinenziale; la destinazione d'uso principale è di tipo residenziale. L'edificio è ubicato nel comune di Ronsecco (VC), in via Antonio Biginelli n° 46-48-50, individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 22, Part. 233, Subb. 1 e 2 graffati. L'immobile è costituito da fabbricato principale con destinazione d'uso residenziale, libero su due lati ed in adiacenza sugli altri due, disposto su due piani fuori terra collegati verticalmente da una scala di accesso esterna e una interna. All'interno dell'area cortilizia trova poi spazio un fabbricato pertinenziale adibito a magazzino, disposto anch'esso su due piani.

Gli accessi pedonale e carraio si trovano su via Antonio Biginelli e dagli stessi si accede all'area cortilizia interna comune, passando su altre proprietà. Il lotto in oggetto confina in senso orario a partire da Nord con i seguenti mappali: 273, 222, 232 e 234. L'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, (C.F. **** Omissis ****) residente a **** Omissis ****.

L'edificio principale si compone di un unico alloggio, in parte suddiviso dalla proprietà, così composto:

- Piano terreno: ingresso in area centrale con vano scala (a chiocciola), da cui si può accedere da un lato alla sala da pranzo che collega a sua volta la cucina e un disimpegno con bagno, dall'altro al soggiorno; centralmente è posta una camera da letto; infine con accesso solo dall'esterno, ricavata nel vano del soggiorno, è presente la centrale termica.
- Piano primo: camera da letto accessibile direttamente da vano scala interno (a chiocciola); scala esterna con accesso dal balcone, da cui si può entrare nella restante parte del piano (suddivisa dal resto dell'immobile dalla proprietà), direttamente in ingresso che collega la cucina, il soggiorno ed un disimpegno che permette di accedere al bagno e ad una camera da letto.

È poi presente, come indicato in precedenza, un fabbricato accessorio pertinenziale accessibile dall'area cortilizia, così composto:

- Piano terreno: locale unico di deposito con lavatoio e scala al fondo per accesso a piano primo;
- Piano primo: locale unico di deposito dotato di ampia apertura sul fronte.

L'edificio risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rilevabile dagli estratti catastali e dai progetti edilizi recuperati a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronsecco.

Il fabbricato accessorio è invece rappresentato catastalmente da un unico livello e pertanto privo della soletta intermedia e della scala interna di collegamento dei due livelli.

L'edificio risulta difforme rispetto agli elaborati comunali e catastali, in quanto è stata eseguita nel corso degli anni una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata realizzata una nuova scala di collegamento interno e sono state modificate le aperture in prospetto.

Anche l'edificio pertinenziale, come già indicato, è stato modificato poiché suddiviso con una nuova soletta e con scala interna di collegamento dei due livelli.

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

Il bene risulta occupato dalla **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, P.IVA **** Omissis ****, rappresentante legale **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

Identificativi Catastali: Foglio 22, Part. 233, Sub. 1 e 2 graffati.

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Ronsecco all'interno della zona "Aree di tipo BR – Aree e fabbricati a prevalente destinazione residenziale già compromesse da presenze preesistenti", normata dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree riguardano parti di territorio edificato caratterizzate da tipologie edilizie di vario genere, consolidate nel tempo in assenza di disegno di impianto unitario.

L'edificio possiede destinazione d'uso abitativa, trattandosi di unità residenziali con relative pertinenze funzionali.

Prezzo base d'asta: € 27.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2023 R.G.E.

Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 27.500,00

Bene N° 1 – Edificio residenziale con annesso fabbricato accessorio			
Ubicazione:	Ronsecco (VC) - Via Antonio Biginelli n° 46-48-50		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio residenziale fabbricato accessorio Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22, Part. 233, Sub. 1 e 2 graffati, Categoria A/6;	Superficie	257 mq (abitazione) 80 mq (fabbricato accessorio)
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in un arente stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>L'edificio oggetto della presente perizia è disposto su due piani fuori terra, oltre a locali accessori disposti all'interno dell'area cortilizia pertinenziale; la destinazione d'uso principale è di tipo residenziale. L'edificio è ubicato nel comune di Ronsecco (VC), in via Antonio Biginelli n° 46-48-50, individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 22, Part. 233, Subb. 1 e 2 graffati. L'immobile è costituito da fabbricato principale con destinazione d'uso residenziale, libero su due lati ed in adiacenza sugli altri due, disposto su due piani fuori terra collegati verticalmente da una scala di accesso esterna e una interna. All'interno dell'area cortilizia trova poi spazio un fabbricato pertinenziale adibito a magazzino, disposto anch'esso su due piani.</p> <p>Gli accessi pedonale e carroia si trovano su via Antonio Biginelli e dagli stessi si accede all'area cortilizia interna comune, passando su altre proprietà. Il lotto in oggetto confina in senso orario a partire da Nord con i seguenti mappali: 273, 222, 232 e 234. L'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. **** Omissis ****, nato **** Omissis ****, (C.F. **** Omissis ****) residente **** Omissis ****.</p> <p>L'edificio principale si compone di un unico alloggio, in parte suddiviso dalla proprietà, così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano terreno: ingresso in area centrale con vano scala (a chiocciola), da cui si può accedere da un lato alla sala da pranzo che collega a sua volta la cucina e un disimpegno con bagno, dall'altro al soggiorno; centralmente è posta una camera da letto; infine con accesso solo dall'esterno, ricavata nel vano del soggiorno, è presente la centrale termica. - Piano primo: camera da letto accessibile direttamente da vano scala interno (a chiocciola); scala esterna con accesso dal balcone, da cui si può entrare nella restante parte del piano (suddivisa dal resto dell'immobile dalla proprietà), direttamente in ingresso che collega la cucina, il soggiorno ed un disimpegno che permette di accedere al bagno e ad una camera da letto. <p>È poi presente, come indicato in precedenza, un fabbricato accessorio pertinenziale accessibile dall'area cortilizia. così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano terreno: locale unico di deposito con lavatoio e scala al fondo per accesso a piano primo; - Piano primo: locale unico di deposito dotato di ampia apertura sul fronte. <p>L'edificio risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rilevabile dagli estratti catastali e dai progetti edilizi recuperati a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ronsecco.</p> <p>Il fabbricato accessorio è invece rappresentato catastalmente da un unico livello e pertanto privo della soletta intermedia e della scala interna di collegamento dei due livelli.</p> <p>L'edificio risulta difforme rispetto agli elaborati comunali e catastali, in quanto è stata eseguita nel corso degli anni una diversa distribuzione degli spazi interni, è stata realizzata una nuova scala di collegamento interno e sono state modificate le aperture in prospetto.</p> <p>Anche l'edificio pertinenziale, come già indicato, è stato modificato poiché suddiviso con una nuova soletta e con scala interna di collegamento dei due livelli.</p> <p>Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p> <p>Il bene risulta occupato dalla **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, P.IVA **** Omissis ****, rappresentante legale Sig. **** Omissis ****, nato **** Omissis ****, residente **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.</p> <p>Identificativi Catastali: Foglio 22, Part. 233, Sub. 1 e 2 graffati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	No		

