

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

AGGIORNAMENTO DEL 16-09-2024

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.400,00 (diconsi euro ventunomilaquattrocento/00)</b> ..	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16

## INCARICO

---

---

In data 22/12/2023, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 016158756, Fax 016158756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Silvio Pellico n. 30

## DESCRIZIONE

---

---

Fabbricato di civile abitazione terra-tetto facente parte di cortina edilizia in allineamento su via Silvio Pellico, sviluppatosi su due livelli fuori terra oltre a cantina interrata, complessivamente composto da ingresso, due vani e bagno a piano terra e disimpegno, due vani, bagno e balcone a piano primo collegati verticalmente da scala interna in legno e da scala esterna in muratura su cortile di proprietà gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/03/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Varalda

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Silvio Pellico n. 30

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il bene in oggetto confina:

- a nord con particella 374 dello stesso foglio 13
- ad est con particelle 374 e 381 dello stesso foglio 13
- a sud con Via Silvio Pellico
- ad ovest con particella 378 dello stesso foglio 13

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,85 mq	51,20 mq	1	51,20 mq	2,50 m	Terra
Sottoscala abusivo	2,80 mq	3,40 mq	0	0,00 mq	2,80 m	Terra
Cortile	61,40 mq	61,40 mq	0,05	3,07 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	35,45 mq	51,20 mq	1	51,20 mq	2,50 m	Primo
Balcone	4,15 mq	4,15 mq	0,25	1,04 mq	0,00 m	Primo
Ballatoio	1,75 mq	1,75 mq	0,05	0,09 mq	0,00 m	Primo
Cantina	16,00 mq	20,50 mq	0,20	4,10 mq	2,75 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,70 mq</b>		

La porzione di immobile realizzata abusivamente non viene considerata al fine del calcolo della consistenza immobiliare.

Al cortile di proprietà viene applicato coefficiente 0,05 in quanto gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

Al ballatoio viene applicato coefficiente 0,05 in quanto in comunione con altra unità immobiliare ed accessibile esclusivamente dall'esterno essendo chiusa dall'interno la porta di accesso al piano primo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2004 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 380 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 157,52 Piano T-1
Dal 21/07/2004 al 08/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 380 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 157,52 Piano T-1
Dal 08/08/2006 al 27/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 380 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 244,28 Piano S1-T-1
Dal 27/09/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 380 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 244,28 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 09/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 380 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 123 mq Rendita € 244,28 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	380			A3	1	5,5	123 mq	244,28 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	380				Ente urbano		01 19 mq	0 €	0 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano la chiusura in muratura sotto al ballatoio con la creazione di sottoscala abusivo ed il tamponamento dall'interno della porta di accesso dal ballatoio a piano primo. Risultano inoltre presenti alcune modeste incongruenze di rappresentazione grafica sulla planimetria catastale riguardanti la porta di accesso al soggiorno a piano terra e la porta di accesso alla camera a piano primo che non sono presenti nello stato di fatto.

Al fine della regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, previa regolarizzazione amministrativa o rimozione degli abusi riscontrati, si renderà necessaria la predisposizione di pratica Pregeo di modesta entità per aggiornamento di mappa a catasto terreni (qualora risulti sanabile l'ampliamento del fabbricato per realizzazione del sottoscala) e di denuncia di variazione catastale DOCFA per aggiornamento della planimetria, scorporo cantina come previsto dalla vigente normativa e redazione di elaborato planimetrico.

I costi presunti per la regolarizzazione catastale sono ipotizzabili in € 600,00 oltre ad oneri di legge per onorari ed € 109,00 di spese vive catastali per l'aggiornamento della mappa terreni mediante pratica Pregeo di modesta entità ed in € 900,00 oltre ad oneri di legge per onorari ed € 100,00 di spese vive catastali per la denuncia di variazione catastale DOCFA per un importo complessivo indicativo di circa € 2.200,00

Gli importi sopra esposti sono da intendersi presunti ed indicativi, e dovranno essere assoggettati agli oneri di legge previsti in base al regime fiscale del professionista incaricato.

### **STATO CONSERVATIVO**

Gli immobili si presentano in pessimo stato di conservazione, in stato di abbandono ed i lavori di ristrutturazione non risultano completati.

Si è riscontrata la presenza di un'infiltrazione dalla copertura nel vano est del piano primo a causa della rottura di alcune tegole di copertura.

### **PARTI COMUNI**

Come indicato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli rep. n. 41934 racc. n. 8546 del 21/07/2004, risulta in comunione con altra unità immobiliare la scala di accesso al piano primo.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Il cortile di pertinenza a nord risulta gravato da servitù apparente di diritto di passaggio.

La scala di accesso al piano primo risulta in comunione con altra unità immobiliare come anche indicato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli rep. n. 41934 racc. n. 8546 del 21/07/2004

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato di civile abitazione terra-tetto facente parte di cortina edilizia in allineamento su via Silvio Pellico con cortile pertinenziale accessibile da Via Giuseppe Mazzini, sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre a cantina a piano interrato, in zona centrale all'abitato, edificato in epoca presumibilmente risalente al primo decennio del 1900. L'immobile presenta accesso pedonale da Via Silvio Pellico n. 30 e carraio da Via Giuseppe Mazzini n. 12 con diritto di passaggio apparente dall'androne della particella 374 dello stesso foglio 13. Il cortile pertinenziale è gravato da servitù di passaggio apparente a favore di terzi e la scala di accesso al piano primo è in comunione con altra unità immobiliare.

Il fabbricato presenta struttura portante e tamponamenti in muratura, orizzontamenti piani in putrelle e laterizio, copertura con orditura in legno, manto in coppi e lattonerie in lamiera preverniciata.

Le murature esterne sono intonacate e tinteggiate in scarse condizioni di manutenzione con la presenza di localizzati distacchi superficiali di tinteggiatura ed intonaco, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice protetti da avvolgibili in PVC su Via Silvio Pellico e da ante in legno sul balcone su cortile ed in scarse condizioni di manutenzione. Il portoncino di ingresso da Via Silvio Pellico è in legno, la porta di accesso da cortile è in legno con vetro semplice e l'accesso al sottoscala avviene mediante inferriata apribile ad un'anta.

Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati con diffusa presenza di macchie di umidità di risalita e conseguente distacco superficiale di tinteggiatura ed intonaco. La pavimentazione interna dei locali è realizzata con piastrelle di ceramica e parquet nelle camere. I bagni presentano pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica.

Internamente l'unità è suddivisa come segue.

### A piano terra:

Ingresso di 1,50 mq. circa ed altezza interna di 2,40 m. circa, avente pareti intonacate e parzialmente rivestite con perline in legno.

Cucina di 15,00 mq. circa ed altezza interna di 2,50 m. circa, avente pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Sottoscala abusivo di 2,80 mq. circa ed altezza interna di 2,50 m. circa, avente pareti in parte al grezzo ed in parte intonacate e tinteggiate e pavimentazione in battuto di calcestruzzo in parte demolita, presumibilmente per realizzazione di accesso al locale cantina.

Bagno 1 di 3,65 mq. circa ed altezza interna di 2,40 m. circa, avente pareti rivestite in piastrelle di ceramica per h=2,00 m. circa ed avente dotazione igienico sanitaria consistente in lavabo, wc e doccia.

Soggiorno di 15,70 mq. circa ed altezza interna di 2,50 m. circa, avente pareti intonacate e tinteggiate.

Cortile pertinenziale di 61,40 mq. circa, avente pavimentazione in parte in misto naturale ed in parte in battuto di calcestruzzo, gravato da servitù di passaggio apparente a favore di terzi.

I vani sopra descritti sono collegati al piano primo tramite scala interna in legno.

### A piano primo:

Disimpegno di 3,05 mq. circa ed altezza interna di 2,55 m. circa, avente pareti intonacate e tinteggiate.

Bagno 2 di 4,60 mq. circa ed altezza interna di 2,50 m. circa, avente pareti rivestite in piastrelle di ceramica per h=1,80 m. circa ed avente dotazione igienico sanitaria consistente in wc, bidet, vasca e predisposizione per lavabo.

Camera 1 di 11,60 mq. ed altezza interna di 2,55 m. circa, avente pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate e dotata di armadio a muro ricavato in struttura lignea sopra al vano scala.

Balcone di 4,15 mq circa avente pavimentazione in gres ceramico e ringhiera metallica.

Camera 2 di 16,20 mq. ed altezza interna di 2,50 m. circa, avente pavimentazione in parquet, pareti intonacate e tinteggiate.

Ballatoio di 1,75 mq. circa, comune ad altra unità immobiliare e raggiungibile mediante scala esterna in muratura dal cortile pertinenziale.

Il fabbricato in oggetto è dotato di impianto elettrico non a norma, impianto idrico sanitario, impianto di smaltimento dei reflui con allaccio alla fognatura comunale, riscaldamento con camini a legna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/03/1982 al 09/06/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Vercelli	09/09/1982	1	748
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	23/05/1983	3543	2911
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/06/2003 al 21/07/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	27/11/2003	51	1140
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	24/12/2003	11700	8018
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/2004 al 27/09/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ferrara Maurizio	21/07/2004	41934	8546
<b>Trascrizione</b>					



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	28/07/2004	8345	5405
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 27/09/2006</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roncarolo Gian Paolo	27/09/2006	114029	7782
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	04/10/2006	10939	7620
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta trascritta in data 15/09/2006 ai nn. 10193/7140 accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente da atto Notaio Ferrara Maurizio sede Vercelli del 21/07/2004.

In relazione alla Dichiarazione di Successione trascritta in data 23/05/1983 ai nn. 3543/2911 in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta trascritto atto di rinuncia all'eredità da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante atto a rogito Notaio Roncarolo Gian Paolo del 19/04/1982 rep.n. 1710/272 trascritto il 12/05/1982 ai nn. 3541/2958. Tali formalità non sono reperibili presso il sito dell'Agenzia del Territorio.

Risulta trascritta in data 15/07/2024 ai nn. 6368/5078 accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nascente da atto Notaio Ferrara sede Vercelli del 21/07/2004

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 22/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Vercelli il 04/10/2006  
Reg. gen. 10940 - Reg. part. 1956

Quota: 1/1  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.000,00  
Rogante: Notaio Roncarolo Gian Paolo  
Data: 27/09/2006  
N° repertorio: 114030  
N° raccolta: 7783

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 23/12/2009  
Reg. gen. 10483 - Reg. part. 7301  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 02/08/2023  
Reg. gen. 6656 - Reg. part. 5433  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il PRG dell'Unione Coser Bassa Vercellese Vigente nel Comune di Caresana, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 23-3476 del 13.06.2016 ed aggiornato con Variante Parziale n. 1 del 22.12.2021 ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. approvata con Deliberazione n.20 del 22.12.2021 del Consiglio Unionale, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nelle Norme Tecniche d'Attuazione come di seguito specificato: Aree di tipo AR-4 - Art.22.4 delle N.T.A.

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIa - Art. 32 delle N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

In seguito ad accesso agli atti effettuato in data 08.05.2024 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione del 14/08/1969 per chiusura finestra preesistente ed ampliamento di n.2 finestre preesistenti
- Denuncia di Inizio Attività DIA in sanatoria prot. n. 3112 del 08/08/2006 per opere già realizzate consistenti nella realizzazione di due bagni e chiusura di un'apertura prospiciente il cortile al piano terra
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. in sanatoria prot. n. 3409 del 17/11/2010 per

sanatoria di modeste varianti distributive concernenti la realizzazione di una scala ad "elle" anziché a chiocciola, per il collegamento del piano terreno al primo, e suddivisione della camera a piano primo per separazione dal disimpegno. Viene altresì segnalato che il locale a piano terreno è erroneamente definito disimpegno, mentre risulta soggiorno già dallo stato precedente.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali depositati.

Le difformità riscontrate riguardano la chiusura in muratura sotto al ballatoio con la creazione di sottoscala abusivo ed il tamponamento dall'interno della porta di accesso dal ballatoio a piano primo. Risultano inoltre presenti alcune modeste incongruenze di rappresentazione grafica riguardanti la porta di accesso al soggiorno a piano terra e la porta di accesso alla camera a piano primo che non sono presenti nello stato di fatto.

Al fine della regolarizzazione amministrativa dell'unità immobiliare, che potrà essere fatta anche dal futuro acquirente, si evidenzia che se le opere interne possono essere regolarmente sanate, l'incremento di superficie e di volume conseguente alla chiusura in muratura sotto al ballatoio con la creazione di sottoscala abusivo deve essere oggetto di valutazione con il tecnico comunale all'atto della predisposizione della pratica edilizia in sanatoria al fine della determinazione della sanabilità delle opere e conseguentemente della corretta individuazione della tipologia di titolo abilitativo da presentare e dei conseguenti oneri di sanatoria. Qualora non fosse consentita la sanatoria delle opere, l'acquirente dovrà provvedere alla rimozione dell'abuso.

I costi di regolarizzazione presunti sono pari a € 2.000,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge, bolli e diritti di segreteria e ad un importo minimo di € 1.032,00 di oblazione.

Nel caso si rendesse necessaria la rimozione della porzione di muratura abusiva sottostante al ballatoio, agli importi sopra elencati sarà da aggiungere l'onere di rimozione, stimabile in circa € 1.000,00 comprensivo di oneri di discarica. Gli importi sopra esposti sono da intendersi presunti ed indicativi, e dovranno essere assoggettati agli oneri di legge previsti in base al regime fiscale del professionista incaricato.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Silvio Pellico n. 30

Fabbricato di civile abitazione terra-tetto facente parte di cortina edilizia in allineamento su via Silvio Pellico, sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre a cantina interrata, complessivamente composto da ingresso, due vani e bagno a piano terra e disimpegno, due vani, bagno e balcone a piano primo collegati verticalmente da scala interna in legno e da scala esterna in muratura su cortile di proprietà gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 380, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 380, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 33.210,00

Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - "Anno 2023 - Semestre 2 - Comune di Caresana - Zona Centrale - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili ed Abitazioni di tipo economico" ed il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e provincia - n.26 - Rilevazioni al dicembre 2023 - Comune di Caresana - Unità residenziali da ristrutturare". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati, delle caratteristiche e delle condizioni di manutenzione dell'immobile, si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile residenziale l'importo di circa €/mq. 300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caresana (VC) - Via Silvio Pellico n. 30	110,70 mq	300,00 €/mq	€ 33.210,00	100,00%	€ 33.210,00
				Valore di stima:	€ 33.210,00

Valore di stima: € 33.210,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	6800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamenti	28,50	€

**Valore finale di stima: € 21.400,00 (diconsi euro ventunomilaquattrocento/00)**

L'importo indicato per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivo di oneri di legge, stima dell'importo relativo all'oblazione per sanatoria e spese vive catastali, è da considerarsi presunto e puramente indicativo, in quanto determinabile correttamente solo all'atto della predisposizione della pratica edilizia che dovrà essere concordata con il tecnico comunale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 16/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Da Cruz Massimiliano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Perizia Versione Privacy
- ✓ Altri allegati - Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Altri allegati - Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura. Schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale. Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A. Copia delle autorizzazioni amministrative.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Silvio Pellico n. 30  
Fabbricato di civile abitazione terra-tetto facente parte di cortina edilizia in allineamento su via Silvio Pellico, sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre a cantina interrata, complessivamente composto da ingresso, due vani e bagno a piano terra e disimpegno, due vani, bagno e balcone a piano primo collegati verticalmente da scala interna in legno e da scala esterna in muratura su cortile di proprietà gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 380, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 380, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il PRG dell'Unione Coser Bassa Verellese Vigente nel Comune di Caresana, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 23-3476 del 13.06.2016 ed aggiornato con Variante Parziale n. 1 del 22.12.2021 ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e ss.mm.ii. approvata con Deliberazione n.20 del 22.12.2021 del Consiglio Unionale, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nelle Norme Tecniche d'Attuazione come di seguito specificato: Aree di tipo AR-4 - Art.22.4 delle N.T.A. L'area su cui insiste l'immobile in oggetto è inserita nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in Classe IIa - Art. 32 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 21.400,00 (diconsi euro ventunomilaquattrocento/00)**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.400,00 (DICONSI EURO VENTUNOMILAQUATTROCENTO/00)**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caresana (VC) - Via Silvio Pellico n. 30		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 380, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 380, Categoria A3	<b>Superficie</b>	110,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili si presentano in pessimo stato di conservazione, in stato di abbandono ed i lavori di ristrutturazione non risultano completati. Si è riscontrata la presenza di un'infiltrazione dalla copertura nel vano est del piano primo a causa della rottura di alcune tegole di copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione terra-tetto facente parte di cortina edilizia in allineamento su via Silvio Pellico, sviluppantesi su due livelli fuori terra oltre a cantina interrata, complessivamente composto da ingresso, due vani e bagno a piano terra e disimpegno, due vani, bagno e balcone a piano primo collegati verticalmente da scala interna in legno e da scala esterna in muratura su cortile di proprietà gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Vercelli il 04/10/2006  
Reg. gen. 10940 - Reg. part. 1956  
Quota: 1/1  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 95.000,00  
Rogante: Notaio Roncarolo Gian Paolo  
Data: 27/09/2006  
N° repertorio: 114030  
N° raccolta: 7783

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 23/12/2009  
Reg. gen. 10483 - Reg. part. 7301  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 02/08/2023  
Reg. gen. 6656 - Reg. part. 5433  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura