
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 23/07/2024, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gattinara (VC) - via Biella, 6

DESCRIZIONE

Per l'intera quota di proprietà

In zona periferica del Comune di Gattinara VC, via Biella, 6 e 8:

Villetta risalente ai primi '70 su ampio terreno di pertinenza recintato (oltre mq 1100 utili), elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 100 calpestabili per piano), LIBERA da persone, necessitante di risanamento conservativo, così disposta:

a PT da locali accessori composti da ampio locale ad uso C.T. e lavanderia, cantina, sgombero, wc ed autorimessa; in corpo staccato circa mq 45 di bassofabbricato ad uso ripostiglio;

a P1° da abitazione composta da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere da letto, balconi e terrazzi;

l'ingresso principale all'abitazione è posto alla facciata laterale con accesso al pianerotto intermedio del vano scala interno comunicante i piani.

ALTRE PERTINENZE: piccolo terreno di mq 110 limitrofo al fondo principale;

* Si segnalano € 14.800,00 di costi per la regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

* Si segnala, inoltre, la presenza di CEMENTO AMIANTO, rappresentata da onduline, per circa mq 50, come manto di copertura del bassofabbricato da regolarizzare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Daniele Capolupo), già depositato, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 06/08/2024 e 10/09/24 previo avviso all'esecutata ed in data 10/09/2024 per ulteriori accertamenti.

Stato di possesso: l'immobile risulta disabitato da diversi anni ma è presente ancora la mobilia del decuius.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

Per quanto riguarda il terreno accatastato a vigneto (NCT Fg 28 mapp. 329 di mq 110), anch'esso oggetto di

perizia e limitrofo al fondo principale, è stato necessario effettuare n. 2 sopralluoghi in data 10/10/24 e 03/12/24, a causa della fitta vegetazione per accedervi; con l'ausilio di personale autorizzato per il disboscamento è stato possibile accedere al suddetto terreno ed è emerso che:

- aprendo un primo varco non è stato possibile accedere direttamente dal mapp. 410 al mapp. 329 in quanto intercluso dalla recinzione in rete metallica (ved. foto 55, 56 e 57); sarà possibile accedervi creando facilmente un'apertura poiché la recinzione è in semplice rete metallica.

- il cancello pedonale presente su lato nord per accedere al suddetto terreno, in verità, accede dal mapp. 410 (oggetto di perizia) al mapp. 409 che invece risulta di proprietà di terzi (ved. foto 58-63); sarà opportuno occludere il cancello poiché collega proprietà distinte;

- sul mapp. 329, insiste un bassofabbricato abusivo di circa mq 40 (circa mt 7 x 5,5) di h max di mt 4 circa, ad uso serra che insiste parzialmente anche sul mapp. 409 di proprietà di terzi (ved. foto 64,65,68,69,70); sarà necessario provvedere alla rimozione della struttura metallica del bassofabbricato ed eventualmente la demolizione del basamento in cemento dello stesso; inoltre, si segnala la presenza di piccole tettoie in lamiera vetusta sorrette da posticcie strutture metalliche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gattinara (VC) - via Biella, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella relazione notarile in atti è indicato quanto segue:

- il mapp. 410 ed il mapp. 407 sono pervenuti in proprietà del decuius con Atto del '57

- il mapp. 329 è pervenuto in proprietà del decuius con Atto del '74

Dalle indagini catastali dello scrivente (visure e cartografie storiche) con l'ausilio degli atti di provenienza citati e già presenti agli atti, quali Note di trascrizione del '57 del '71 e del '74 (ved. Allegato 8), si rileva quanto segue:

- il mapp. 410 attualmente di are 14.00 (mq 1400) costituisce porzioni delle già particelle 246, 253, 292 e 251 acquistate con l'Atto del '57 nonché la già particella 244 di mq 470 acquistata con Atto del '71; quest'ultimo atto non è contemplato nella relazione notarile agli atti. * Nell'Atto del '57 il decuius acquistava anche il già mapp. 294 che non rientra nell'attuale mapp. 410.

- Il mapp. 329, terreno di mq 110, è stato acquistato con Atto del '57 (e non del '74) ed era ricompreso nel mapp. 253 prima citato; con Atto del '74 il decuius vendeva la porzione restante di are 1.90 trattenendo la porzione di are 1.10 così attualmente identificata al mapp. 329

- Il mapp. 407 attualmente di mq 30 (non più oggetto della presente procedura per rinuncia) veniva acquistato per la piena proprietà:

per una porzione per mq 20 che rientrava nel già mapp. 246 con Atto del '57;

per una porzione per mq 10 che rientrava nel già mapp. 244 con Atto del '71;

solamente con Atto del '74 vendeva, per la sola quota di ½ di proprietà, le suddette porzioni.

Dalla visura catastale, i terzi intestatari attuali risultano successori ai dante causa citati nell'atto.

Conseguente a seguito di Variazione di ufficio in atti dal 06/05/1988 (n. 5784), l'immobile era stato identificato al mapp. 328 derivante da Frazionamento - Fusione delle due porzioni.

Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/10/2009 Pratica n. VC0139148 in atti dal 13/10/2009 ALLINEAMENTO

MAPPE (n. 4247.1/2009), l'immobile è stato identificato con l'attuale numerazione.

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.

A seguito di tentativi presso lo stato civile del Comune di Gattinara, solo con l'acquisizione dell'Atto di cui all'allegato 6 pag.6 presso l'Archivio di Novara, è stato possibile conoscere il regime patrimoniale dell'esecutata.

L'esecutata risulta coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni come indicato nell'Atto del 13/01/1978 Rep.n. 28987/12091 del notaio Aladino Belsito (ved. allegato 11 pag.6 della perizia) nel quale si esprime manifestazione di volontà al regime di comunione legale ai sensi e per gli effetti (primo comma) dell'art. 228 della legge del 19 maggio 1975 n. 151.

CONFINI

Consultando l'estratto di mappa (ved. Allegato 3), considerando tutti gli immobili oggetto di perizia come un corpo unico identificati al CT al Fg 28 mapp. 410 e 329 quali LOTTO UNICO, essi confinano:

a nord con i mapp. 407, 252, 408, 409, 253 (altra proprietà);

ad ovest con via Biella;

a sud con i mapp. 440 e 441 (altra proprietà);

e ad est con i mapp. 333 e 256 (altra proprietà).

NOTE: Si fa presente che il lotto unico confina a nord anche con l'area urbana censita all'NCEU Fg 28, mapp. 407, cat. F/1, mq 30 che risulta in proprietà per la quota di ½ in capo al de cuius; tale immobile non è più oggetto di esecuzione in quanto vi è stata rinuncia da parte del creditore precedente.

COMPROPRIETARI:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	98,15 mq	120,09 mq	1	120,09 mq	3,00 m	1°
Villino	58,76 mq	73,53 mq	0,60	44,12 mq	2,75 m	T

Autorimessa	26,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,75 m	T
Balcone scoperto	22,70 mq	22,70 mq	0,25	5,67 mq	0,00 m	1°
Locale di deposito	41,15 mq	44,45 mq	0,25	11,11 mq	2,68 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile rappresentato dal fabbricato abitativo oggetto di perizia, risulta attualmente censito NCEU Fg 28 mapp. 410 sub.1 e 5 graffati a seguito di VARIAZIONE del 28/12/2009 Pratica n. VC0201230 in atti dal 28/12/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27765.1/2009); precedentemente risultava censito NCEU Fg 28 mapp. 410 Sub. 1 e mapp. 324 graffati a seguito di VARIAZIONE del 28/12/2009 Pratica n. VC0201223 in atti dal 28/12/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27761.1/2009) sopprimendo il mapp. 322 sub. 1 e mapp. 324 graffati; impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile rappresentato dall'autorimessa oggetto di perizia, risulta attualmente censito NCEU Fg 28 mapp. 410 sub. 2 a seguito di VARIAZIONE del 28/12/2009 Pratica n. VC0201223 in atti dal 28/12/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27762.1/2009); precedentemente risultava censito NCEU Fg 28 mapp. 322 Sub. 2. impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile rappresentato dal terreno agricolo di are 1.10 a vigneto oggetto di perizia, risulta attualmente censito NCT Fg 28 mapp. 329 a seguito di FRAZIONAMENTO del 31/01/1974 in atti dal 05/03/1986 (notaio Cioffi A. n. 5884) derivante dal frazionamento del mapp.253 che risultava di are 3.00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	410	1		A7	1	vani 6,5	180 mq	654,61 €	T-1	5

	28	410	2		C6	3	28	32 mq	105,56 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	----	-------	----------	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	329				Vigneto	3	00.01.10 mq	1,02 €	0,77 €	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale del fabbricato (Fg 28 mapp. 410 sub. 1 e 5 graffati), ora storica e risalente al 1973 (ved. Allegato 05 pag. 4), sono emerse le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato principale (sub. 1);
- planimetria mancante del bassofabbricato ad uso ripostiglio (sub. 5).

Previo consulto con l'ufficio tecnico comunale per verificare la sanabilità del bassofabbricato, seppur censito, si è ritenuto necessario effettuare VARIAZIONE CATASTALE (ved. Allegato 10) mediante procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale (ved. Allegato 5 pag. 2) con introduzione della planimetria mancante di quest'ultimo al fine di garantire il trasferimento degli immobili graffati.

Mentre la planimetria catastale del garage al Fg 28 mapp. 410 sub. 2 già risultava conforme (ved. Allegato 05 pag. 3).

Precedentemente, dal consulto del certificato notarile e dalle note di trascrizione depositate agli atti in concerto con le risultanze catastali precedenti, gli immobili oggetto di procedura risultavano ancora intestati al decuius:**** Omissis ****, deceduto in Gattinara il 18/11/2008;

Attualmente, a seguito di domanda di voltura (ved. Allegato 12) effettuata dallo scrivente perito in atti a partire dal 20/12/24 come da attuali risultanze catastali (ved. allegato 4), si rileva che gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'esecutata **** Omissis **** con le seg. Pratiche:

per i fabbricati - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/11/2008 Pubblico ufficiale CIGLIANO Repertorio n. 5229 - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' Voltura n. 5092.1/2024 - Pratica n. VC0080518 in atti dal 20/12/2024,

per i terreni - RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/11/2008 Pubblico ufficiale CIGLIANO Repertorio n. 5229 - ACCETTAZIONE EREDITA' Voltura n. 5095.1/2024 - Pratica n. VC0080523 in atti dal 20/12/2024

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è una villetta risalente ai primi anni '70 (1972) non è mai stata oggetto di risanamento conservativo (impianti e finiture originali); sebbene non necessiti interventi urgenti in quanto tutta la parte strutturale risulti integra, sarebbe opportuno effettuare una ripassatura parziale del tetto con sostituzione della listellatura.

Infatti, dai sopralluoghi effettuati, sono emersi alcuni segni di infiltrazione (moderata) all'interno dei locali del P1° (ved. foto 24), sullo sporto di gronda (ved. foto 44) e da un'ispezione del sottotetto tramite botola, si sono riscontrati alcuni cedimenti dei listelli che sostengono le tegole (ved. foto 40).

PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni (a terzi) degli immobili oggetto di perizia, potrebbero essere la mezzeria del muro in comune dei bassifabbricati confinanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture a padiglione costituite da orditura in legno (non coibentato) e manto in onduline con sovrastante tegole curve;

struttura portante: in C.A. e mattoni forati per i tamponamenti;

Solai: c.a. con caldane in cls.

Scale: in muratura.

FINITURE ED IMPIANTI

Pavimenti: piastrelle in ceramica originali anni '70 di vario tipo al P1°; piastrelle rettangolari in Klinker al PT;

Rivestimenti interni: intonaco di cemento chiaro (vetusto) e carta da parati; piastrelle anni '70 nel bagno e piano cucina;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato chiaro abbastanza conservato con qualche rifinitura in pietra;

Infissi esterni: finestre e porte finestre originali in legno con vetro singolo; persiane in legno in precario stato;

porte di accesso: (ingresso ed il portone dell'autorimessa) originali in legno con vetro smerigliato (no antisfondamento);

Infissi interni: porte originali in legno tamburato con vetro smerigliato;

Impianti: idrici presenti (cucina, servizi igienici, locale C.T./lavanderia); elettrici completi; elementi radianti in ghisa presenti in tutti gli ambienti del P1° e nel locale di sgombero ad uso tavernetta al PT; presente cucina economica nel locale C.T./lavanderia; caldaia (marca Vaillant);

L'altezza tra pavimento e soffitto: a PT di mt 2,75, a P1° di mt 3,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato da diversi anni ma è presente ancora la mobilia del decuius.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1957 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldino Belsito - Gattinara VC	14/03/1957	5170	2023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/03/1957	1137	1032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1971 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldino Belsito - Gattinara VC	03/12/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/12/1971	6592	4625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gattinara	17/12/1971	625	105
Dal 18/11/2008	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Niccolò Cigliano di Novara	16/11/2018	5229	3743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/11/2018	9009	7000
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Con Accettazione di Espresa eredità, l'esecutata perveniva in proprietà degli immobili oggetto di perizia (ved. Allegato 8 pagg.21-23) che risultavano del padre**** Omissis ****, deceduto in Gattinara il 18/11/2008; si segnala che nell'accettazione di eredità vi risultano altri immobili non oggetto di procedura.

Con Atto del '57 (ved. Allegato 8 pagg.2-9), il decuius acquistava i mapp. 246, 253, 292 e 251 che costituivano:

- porzione dell'attuale mapp. 410;

- porzione dell'attuale mapp. 407 per mq 20 che rientrava nel già mapp. 246.

Si fa presente inoltre che l'attuale mapp. 329 era ricompreso nel mapp. 253 sopracitato.

dante causa:

**** Omissis **** per il mapp. 246 di are 9.60

**** Omissis **** per i mapp. 253 di are 7.60 e mapp.92 di are 5.20

**** Omissis **** per il mapp. 251 di are 7.50

**** Omissis **** per il mapp. 294 di are 0.94

Con Atto del '71 (ved. Allegato 8 pagg.10-12), il decuius acquistava porzione dell'attuale mapp. 410 al tempo identificata al mapp. 244 di are 4.70 che comprendeva anche porzione dell'attuale 407 dei restanti mq 10.

dante causa: **** Omissis ****

Con Atto di COMPRAVENDITA notaio Armando Cioffi di Borgomanero (NO) del 31/01/1974 n.rep. 37352 trascritto il 18/02/1974 al Reg. part. 1076 Reg. gen. 1313, il decuius vendeva a:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

- per l'intera quota di proprietà porzione del mapp. 253 (253/a) per are 1.90 ma tratteneva la porzione che attualmente è identificata al mapp. 329

- per la quota di ½ di proprietà, una porzione del già mapp. 246 per mq 20 ed una porzione del già mapp. 244 mq 10; entrambi porzioni di terreno che attualmente risultano identificate al mapp. 407 di mq 30.

Attualmente i terzi intestatari, proprietari per la quota di ½ (¼ ciascuno), risultano successori ai dante causa sopraindicati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Vercelli il 29/09/2010

Reg. gen. 7517 - Reg. part. 5281

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Nella DOMANDA GIUDIZIALE del 03/06/2009 n. Rep. 100 Tribunale di Vercelli di specie:

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA sono compresi gli immobili siti in Gattinara (Vc) distinti al N.C.E.U.

ATTUALMENTE censiti al Fg 28 mapp. 410 sub. 1 e 5 graffati (già mapp. 322 sub. 1 e mapp. 324 graffati) e Fg 28 mapp. 410 sub. 2 (già mapp. 322 sub. 2) rappresentati dal fabbricato abitativo con garage; non è compreso il terreno agricolo oggetto di perizia censito al Fg 28 mapp. 329. INOLTRE, la formalità risulta contro altro soggetto, quale il decuius **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 18/06/2024

Reg. gen. 5441 - Reg. part. 4316

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Nel Pignoramento del 11/05/2024 del Tribunale di Vercelli n. Rep. 1276/513 sono indicati tutti gli immobili oggetto di perizia oltre ad altri immobili non più oggetto della procedura.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

TRASCRIZIONE - n.1 DOMANDA GIUDIZIALE: imposta ipo. € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

TRASCRIZIONE - n. 1 PIGNORAMENTO IMM.: imposta ipo. € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

SOMMA: n.2 trascrizioni da € 294,00 = € 588,00

Dalla "Relazione ipocatastale" depositata in atti e da un'indagine effettuata dal sottoscritto in data 06/11/24 (ved. Allegato 9) in capo al decuius dal 1957 e all'esecutata a partire dal 2008 al fine di verificare eventuali aggiornamenti, sugli immobili oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, sono iscritte e trascritte le formalità pregiudizievoli sopraelencate.

NOTE: Esiste DOMANDA GIUDIZIALE del 08/04/2016 n. Rep. 990/2016 Tribunale di Vercelli di specie: IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI, trascritta a Vercelli in data 09/05/2016 al reg.gen. n. 3375 e reg.part. n. 2679 a favore del creditore precedente CONTRO l'esecutata ed il decuius relativamente all'immobile sito in Gattinara (VC) distinto al N.C.E.U. al Fg 28 mapp. 410 sub. 4 ma non è più oggetto della presente procedura in quanto l'immobile è intestato a terzi ed il creditore precedente ha rinunciato.

NORMATIVA URBANISTICA

Acquisendo il Certificato di destinazione urbanistica (ved. Allegato 7) del terreno censito al NCT Fg 28 mapp. 329 (vi rientra anche il limitrofo mapp. 410 accatastato all'urbano), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano in:

Destinazione urbanistica: Zona CO Area n. 243 quale Zona residenziale di completamento edilizio ove sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione; H max= 7,50 m I.F. 0,80 mc/mq; R.C. 0,35 mq/mq (Art. 30)

Classe idrogeologiche: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'azione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata (Art. 57).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gattinara (VC) in capo al decuius quale unico intestatario attuale e storico, è emersa un'unica pratica edilizia:

Licenza edilizia n. 4/72 rilascia il 26/04/1972, indirizzo: Regione San Bernardo via Biella; per "Costruzione di nuovo edificio ad uso civile abitazione" (ved. Allegato 6).

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.

Consultando le tavole di progetto della pratica sopraindicata con quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate difformità e opere non autorizzate da segnalare:

diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato principale (in particolare: a P1° aumento del disimpegno a scapito del bagno e a PT chiusura e apertura porte locale cantina, costruzione tramezzatura perimetro garage, abbattimento di tramezze per ampliamento locale C.T., inversione senso del vano scala);

Costruzione di bassofabbricato ad uso ripostiglio per una superficie di circa mq 45,00 lordi posta in corpo staccato e situata a confine del fondo in aderenza con altro bassofabbricato di proprietà di terzi (costruzione datata anche per la presenza di manto di copertura costituito in onduline in CEMENTO AMIANTO).

Quanto sopradescritto, risulta meglio evidenziato del Rilievo degli immobili redatto e prodotto dallo scrivente all'allegato 2 della presente.

Dal colloquio con il Geom. Verdesca tenutosi personalmente in data 10/10/24 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gattinara e conseguentemente, dalla risposta di quest'ultimo a mezzo mail allo scrivente (ved. allegato 6 pag. 12), come sottoriportata, a seguito di verifica dei quesiti posti, è emerso quanto segue in riferimento alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate:

Per quanto riguarda il bassofabbricato edificato senza autorizzazione è necessaria la verifica della cubatura ammessa dal lotto con l'indice di 0,8 MC/MQ e verificare se applicando la tolleranza del 4% prevista dal nuovo decreto Salvacasa rientra nel parametro almeno del volume o della superficie coperta; nel conteggio del volume possono essere dedotte le porzioni seminterrate e comunque i vani a servizio tipo scala/cavedi o aventi altezza fuori terra entro 1,5 m.....Per il fabbricato accessorio potrebbe essere utile ridurre l'altezza interna ai

massimi previsti per i bassi fabbricati così da renderlo conforme e sanabile”

Stando a quanto riferito, lo scrivente ha effettuato i seguenti calcoli di verifica:

Superficie del lotto mapp.410: mq 1400 x 0,80 indice = mc 1.120 cubatura ammessa
Cubatura P1° (sup.lorda eccetto vano scala mq 113)x h piano con soletta ml 3,30= mc 372,90
Cubatura PT (sup.lorda eccetto vano scala mq 105)x h piano con soletta ml 3,05= mc 320,25
Cubatura BASSOFABBRICATO (sup.lorda mq 44,45)x hm ml 2,70= mc 120,02
SOMMA VOLUMI: 372,90 + 320,25 + 120,02 = mc 813,17 < 1.120

Sup. Max consentita per il bassofabbricato accessorio= mc 320,25 PT + mc 372,90 P1= 693,15 mc dell'edificio principale X 10%= 69,72 mq < 45,00 mq della Sup. del bassof. Accessorio; pertanto la superficie rientra nei parametri.

Diversamente, l'altezza media risulta di mt 2,67 (hmax 3,00 ed hmin 2,35) è risulta > di mt 2,50 medi delle altezze consentite.

Sarà opportuno, prevedere, con pratica di sanatoria, le opere per abbassamento delle coperture fino all'altezza media consentita, con la sostituzione del manto che attualmente è costituito in onduline in CEMENTO-AMIANTO.

Pertanto, al fine della regolarizzazione edilizia dei fabbricati oggetto di perizia, a seguito di ulteriore consulto telefonico col tecnico comunale, sarà possibile effettuare da parte dell'aggiudicatario, un Permesso di Costruire in SANATORIA alla Licenza edilizia n. 4/72 per “Opere interne in difformità del fabbricato esistente e costruzione di locale accessorio con sostituzione manto di copertura in CEMENTO-AMIANTO”; a seguire costi ed oneri così stimati:

onorari professionista: (€ 1500 + iva) € 1.830,00

sanzione: € 1032,00

diritti di segreteria: € 100,00

oneri (sono compresi nella sanzione),

per un totale stimato di € 2.962,00 che arrotondato ammonta ad € 3.000,00

a tale voce, va considerata l'aggiunta dei costi delle opere sopraindicate che comprendono anche lo smaltimento amianto e si stima sommariamente un costo medio in €/mq 160,00 x mq 50,00 di tetto (superficie totale tetto con inclinazione e sporto di gronda) che ammonta ad € 8000 + iva al 10%= € 8.800,00.

Pertanto i costi per la regolarizzazione edilizia dei fabbricati ammonta ad € 11.800,00

Per quanto riguarda, invece, il limitrofo terreno di mq 110 censito a vigneto al mapp. 329, vi insiste un bassofabbricato abusivo di circa mq 40 (circa mt 7 x 5,5) di h max di mt 4 circa, ad uso serra che insiste parzialmente anche sul mapp. 409 di proprietà di terzi (ved. foto 64,65,68,69,70); sarà necessario provvedere alla rimozione della struttura metallica del bassofabbricato ed eventualmente la demolizione del basamento in cemento dello stesso; inoltre, si segnala la presenza di piccole tettoie in lamiera vetusta sorrette da posticce strutture metalliche.

Per tale adempimento, consistente nello smantellamento della struttura con divisione dei materiali e conseguente trasporto alla pubblica discarica, si stimano forfettariamente € 3000,00 iva inc.

Pertanto, sommando i valori (8.800 + 3000 + 3000) si ottiene un costo totale per la regolarizzazione edilizia di tutti gli immobili del lotto unico destinato alla vendita che ammonta ad € 14.800,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da una villetta elevata a n. 2 piani f.t. su ampia superficie di pertinenza e in aderenza piccolo terreno accatastato agricolo; pertanto, si ritiene opportuno formare LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gattinara (VC) - via Biella, 6

Per l'intera quota di proprietà In zona periferica del Comune di Gattinara VC, via Biella, 6 e 8: Villetta risalente ai primi '70 su ampio terreno di pertinenza recintato (oltre mq 1100 utili), elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 100 calpestabili per piano), LIBERA da persone, necessitante di risanamento conservativo, così disposta: a PT da locali accessori composti da ampio locale ad uso C.T. e lavanderia, cantina, sgombero, wc ed autorimessa; in corpo staccato circa mq 45 di bassofabbricato ad uso ripostiglio; a P1° da abitazione composta da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere da letto, balconi e terrazzi; l'ingresso principale all'abitazione è posto alla facciata laterale con accesso al pianerotto intermedio del vano scala interno comunicante i piani. ALTRE PERTINENZE: piccolo terreno di mq 110 limitrofo al fondo principale; * Si segnalano € 14.800,00 di costi per la regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. * Si segnala, inoltre, la presenza di CEMENTO AMIANTO, rappresentata da onduline, per circa mq 50, come manto di copertura del bassofabbricato da regolarizzare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 410, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 5 - Fg. 28, Part. 410, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 329, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 90.155,40

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Altre info: VALORI CATASTALI IMMOBILI URBANI (Fg 28 mapp.410 sub. 1 e 5 graffati e sub. 2): € 75.607,46 € 12.192,18= € 87.799,64

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Gattinara (VC) - via Biella, 6	195,99 mq	460,00 €/mq	€ 90.155,40	100,00%	€ 90.155,40
				Valore di stima:	€ 90.155,40

Valore di stima: € 90.155,40

Valore finale di stima: € 78.000,00

Bene n. 1

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 195,99;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 460 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 90.155,40.

* il valore medio al mq include anche la presenza dell'ampia superficie pertinenziale.

1° DETRAZIONE: Costi ed oneri per la regolarizzazione edilizia dei fabbricati: € 11.800,00

Bene n. 2

L'immobile, oggetto di perizia, rappresentato dal terreno agricolo limitrofo al fondo principale, ha una superficie di are 1.10 ovvero mq 110.

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 25 €/mq per un valore stimato che ammonta ad € 2.750,00.

2° DETRAZIONE: Come già segnalato nelle note della descrizione, sarà opportuno provvedere alla demolizione del bassofabbricato (serra) insistente sul terreno al mapp. 329 ed in parte sul terreno al mapp. 409; quest'ultimo di proprietà di terzi.

Per tale adempimento si stimano forfettariamente € 3000,00 che comprendono iva e trasporto materiali alla p.d.

Pertanto: $90155,40 - 11800 + 2750 - 3000 = 78.105,40$

che arrotondato da: VALORE DEL LOTTO UNICO € 78.000,00
(diconsi Euro settantottomila)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Attualmente, a seguito di domanda di voltura (ved. Allegato 12) effettuata dallo scrivente perito in atti a partire dal 20/12/24 come da attuali risultanze catastali (ved. allegato 4), si rileva che gli immobili oggetto di perizia sono intestati all'esecutata **** Omissis ****.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali Fg 28 mapp. 410, 407, 329 (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 28 mapp. 410, sub. 1 e 5 graffiati e mapp. 410, sub. 2 (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Documentazione edilizia (Licenza ed. n. 4/72 e abitabilità n. 35/72)
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CDU terreni al Fg 28 mapp. 407 e 329 (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Note di trascrizione '57, '71, '74
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine ipotecaria (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Pratica VARIAZIONE CATASTALE (procedura DOCFA) (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stato civile eseguita
- ✓ N° 12 Altri allegati - Volture catastali - documentazione completa
- ✓ N° 13 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 14 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - invio perizia alle parti (A/R e PEC)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gattinara (VC) - via Biella, 6

Per l'intera quota di proprietà In zona periferica del Comune di Gattinara VC, via Biella, 6 e 8: Villetta risalente ai primi '70 su ampio terreno di pertinenza recintato (oltre mq 1100 utili), elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 100 calpestabili per piano), LIBERA da persone, necessitante di risanamento conservativo, così disposta: a PT da locali accessori composti da ampio locale ad uso C.T. e lavanderia, cantina, sgombero, wc ed autorimessa; in corpo staccato circa mq 45 di bassofabbricato ad uso ripostiglio; a P1° da abitazione composta da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere da letto, balconi e terrazzi; l'ingresso principale all'abitazione è posto alla facciata laterale con accesso al pianerotto intermedio del vano scala interno comunicante i piani. ALTRE PERTINENZE: piccolo terreno di mq 110 limitrofo al fondo principale; * Si segnalano € 14.800,00 di costi per la regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. * Si segnala, inoltre, la presenza di CEMENTO AMIANTO, rappresentata da onduline, per circa mq 50, come manto di copertura del bassofabbricato da regolarizzare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 410, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 5 - Fg. 28, Part. 410, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 329, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Acquisendo il Certificato di destinazione urbanistica (ved. Allegato 7) del terreno censito al NCT Fg 28 mapp. 329 (vi rientra anche il limitrofo mapp. 410 accatastato all'urbano), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano in: Destinazione urbanistica: Zona CO Area n. 243 quale Zona residenziale di completamento edilizio ove sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione; H max= 7,50 m I.F. 0,80 mc/mq; R.C. 0,35 mq/mq (Art. 30) Classe idrogeologiche: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'aozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata (Art. 57).

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - via Biella, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 410, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 5 - Fg. 28, Part. 410, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 329, Qualità Vigneto	Superficie	195,99 mq
Stato conservativo:	Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo, oggetto di perizia, è una villetta risalente ai primi anni '70 (1972) non è mai stata oggetto di risanamento conservativo (impianti e finiture originali); sebbene non necessiti interventi urgenti in quanto tutta la parte strutturale risulti integra, sarebbe opportuno effettuare una ripassatura parziale del tetto con sostituzione della listellatura. Infatti, dai sopralluoghi effettuati, sono emersi alcuni segni di infiltrazione (moderata) all'interno dei locali del P1° (ved. foto 24), sullo sporto di gronda (ved. foto 44) e da un'ispezione del sottotetto tramite botola, si sono riscontrati alcuni cedimenti dei listelli che sostengono le tegole (ved. foto 40).		
Descrizione:	Per l'intera quota di proprietà In zona periferica del Comune di Gattinara VC, via Biella, 6 e 8: Villetta risalente ai primi '70 su ampio terreno di pertinenza recintato (oltre mq 1100 utili), elevata a n. 2 piani f.t. (circa mq 100 calpestabili per piano), LIBERA da persone, necessitante di risanamento conservativo, così disposta: a PT da locali accessori composti da ampio locale ad uso C.T. e lavanderia, cantina, sgombero, wc ed autorimessa; in corpo staccato circa mq 45 di bassofabbricato ad uso ripostiglio; a P1° da abitazione composta da disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere da letto, balconi e terrazzi; l'ingresso principale all'abitazione è posto alla facciata laterale con accesso al pianerotto intermedio del vano scala interno comunicante i piani. ALTRE PERTINENZE: piccolo terreno di mq 110 limitrofo al fondo principale; * Si segnalano € 14.800,00 di costi per la regolarizzazione edilizia da assoggettare all'acquirente oltre le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. * Si segnala, inoltre, la presenza di CEMENTO AMIANTO, rappresentata da onduline, per circa mq 50, come manto di copertura del bassofabbricato da regolarizzare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Vercelli il 29/09/2010

Reg. gen. 7517 - Reg. part. 5281

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Nella DOMANDA GIUDIZIALE del 03/06/2009 n. Rep. 100 Tribunale di Vercelli di specie: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA sono compresi gli immobili siti in Gattinara (Vc) distinti al N.C.E.U. ATTUALMENTE censiti al Fg 28 mapp. 410 sub. 1 e 5 graffati (già mapp. 322 sub. 1 e mapp. 324 graffati) e Fg 28 mapp. 410 sub. 2 (già mapp. 322 sub. 2) rappresentati dal fabbricato abitativo con garage; non è compreso il terreno agricolo oggetto di perizia censito al Fg 28 mapp. 329. INOLTRE, la formalità risulta contro altro soggetto, quale il decuius **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 18/06/2024

Reg. gen. 5441 - Reg. part. 4316

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Nel Pignoramento del 11/05/2024 del Tribunale di Vercelli n. Rep. 1276/513 sono indicati tutti gli immobili oggetto di perizia oltre ad altri immobili non più oggetto della procedura.