
TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 48/2025

Reg. Gen. Esec.

promossa da

privacy

Contro

privacy

Giudice

Dott. Edoardo GASPARI

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Chiara Maffei

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli

n. A1063

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

recapiti:

Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli

Cell. 329/3542169

E_mail: maffei.chiara@gmail.com

E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA.....	4
QUESITI	5
1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	8
2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento	9
3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972.....	13
4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 16	
5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967	16
6) Certificato di destinazione urbanistica	17
7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale.....	17
8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento	18
9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento	18
9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri	19
10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato	20
11) Formazione lotti.....	23
12) Stato di possesso degli immobili	23
13) Procedura espropriativa per pubblica utilità	23
14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile.....	23
15) Descrizione lotti di vendita.....	23
16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy.....	23
17) Verifica in relazione alla qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	23

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1

- 1 Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa del terreno su cui insistono i beni immobili pignorati
- 2 Nuovo Catasto Fabbricati:** visure attuali e storiche e planimetrie dei beni immobili pignorati
- 3 Certificati di residenza, di stato civile e comunicazione in merito al matrimonio** a nome degli esecutati rilasciata dal Comune di Livorno Ferraris in data 22.07.2025

ALLEGATO 2

- 1 Pianta immobili censiti al N.C.E.U. :** Rilievo stato di fatto
- 2 Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato manutentivo con **documentazione fotografica** a seguito del sopralluogo in data 22.07.2025
- 3 Verbale di sopralluogo** in data 22.07.2025

ALLEGATO 3

Esito ricerca **autorizzazioni edilizie** ed altra documentazione/autorizzazione rilasciate dal Comune di Livorno Ferraris per gli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 4

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 5

A.P.E. relativo all'immobile residenziale oggetto di pignoramento (sub. 26 - immobile 1)

ALLEGATO 6

Estratto P.R.G.C. Comune di Livorno Ferraris: estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto delle N.T.A. (artt. 45-46-57-61-65-66-69-70)

ALLEGATO 7

Verifica sussistenza contratti di affitto in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 8

Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno oggetto di esecuzione (immobile 5)

SOGGETTI COINVOLTI

Esecuzione immobiliare n.48/2025 promossa ***privacy***

creditore procedente

contro

privacy

debitori eseguiti**PREMESSA**

privacy con atto di pignoramento immobiliare rep. n.982 del 07.04.2025, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 23.04.2025 al n.3637 del registro generale e n.2986 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà di ***privacy***, siti in Villanova Monferrato (AL), Cascina Fornace snc (strada Albonese n.1).

Tali immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Ferraris (VC) ai seguenti identificativi:

1. Comune di Livorno Ferraris (VC), Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 10, sub. 26, cat. A/3, classe U, cons. 7 vani, Via Sant'Emiliano n.4, piano T-1;
2. Comune di Livorno Ferraris (VC), Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 10, sub. 28, cat. C/6, classe 1, cons. 37 mq, Via Sant'Emiliano n.4, piano T;
3. Comune di Livorno Ferraris (VC), Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 10, sub. 29, cat. C/2, classe 1, cons. 77 mq, Via Sant'Emiliano n.4, piano T;
4. Comune di Livorno Ferraris (VC), Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 10, sub. 30, cat. C/7, classe 1, cons. 16 mq, Via Sant'Emiliano n.4, piano T;
5. Comune di Livorno Ferraris (VC), Catasto Terreni, foglio 12, particella 671, semin. irriguo, classe 3, cons. 15 are 91 ca, Via Sant'Emiliano n.4;
6. Comune di Livorno Ferraris (VC), Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 10, sub. 27, cat. BCNC, Via Sant'Emiliano n.4, piano T.

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di esecuzione immobiliare n. 48/2025 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott. Edoardo Gasperi in data 28.05.2025, ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.

QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione in data 28.05.2025 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che in data 06.06.2025 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

- A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;
- G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;
- I. alleggi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo,

- 2) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, **previa autorizzazione del giudice**, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;
- 4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47;
- 5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto

- del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;
- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero **necessarie** per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 - 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 - 9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - 10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 - 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,

- la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) **In base all'art. 1 commi 376-379 l. 178/2020, se si tratta di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il creditore procedente deve, a pena la nullità della procedura, dare previa formale comunicazione dell'avvio della procedura esecutiva agli uffici competenti del comune del luogo dove sono situati gli immobili pignorati e all'ente erogatore de finanziamento territorialmente competente. I custodi e i CTU avranno cura di accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica suddetta.**

1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva datata 30.01.2025.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

- **Certificazione notarile sostitutiva**: essa risulta completa in quanto, con riferimento agli immobili pignorati, la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (essendo il pignoramento stato trascritto il 23.04.2025, esso deve essere antecedente al 23.04.2005) in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato; la certificazione delle trascrizioni,

sia a favore che contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

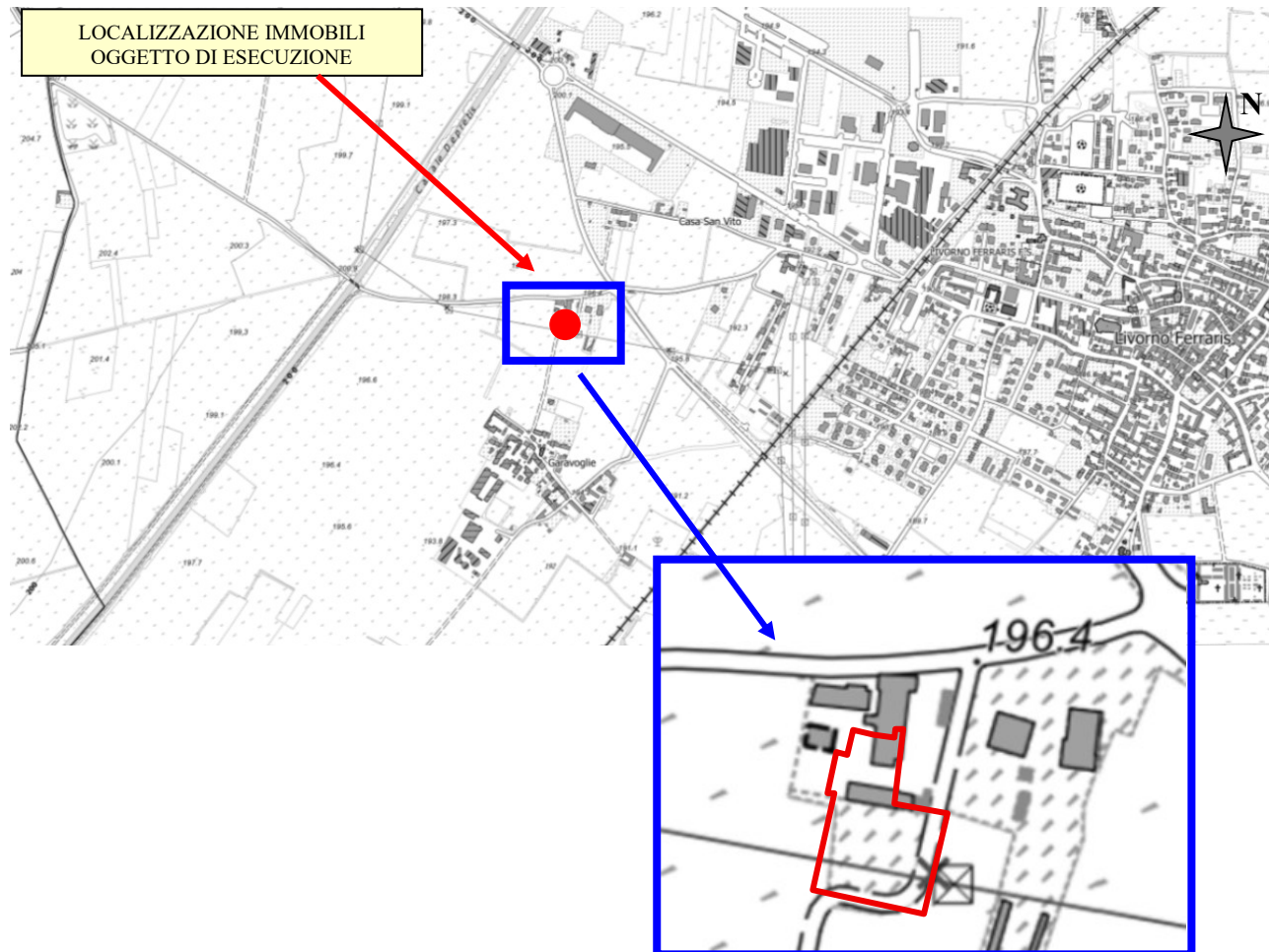
- **estratto catastale attuale e storico**: non sono state depositate le visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione; lo scrivente ha provveduto alla richiesta.
- **certificato di stato civile** degli esecutati: non sono stati depositati; lo scrivente ha provveduto alla richiesta del certificato al Comune di residenza con pec in data 18.07.2025; il Comune di Livorno Ferraris ha rilasciato i certificati di residenza e di stato civile e una comunicazione in merito al matrimonio con pec del 22.07.2025
- **check-list controlli art. 567, comma 2, c.p.c.**: è stata depositata in data 13.05.2025.

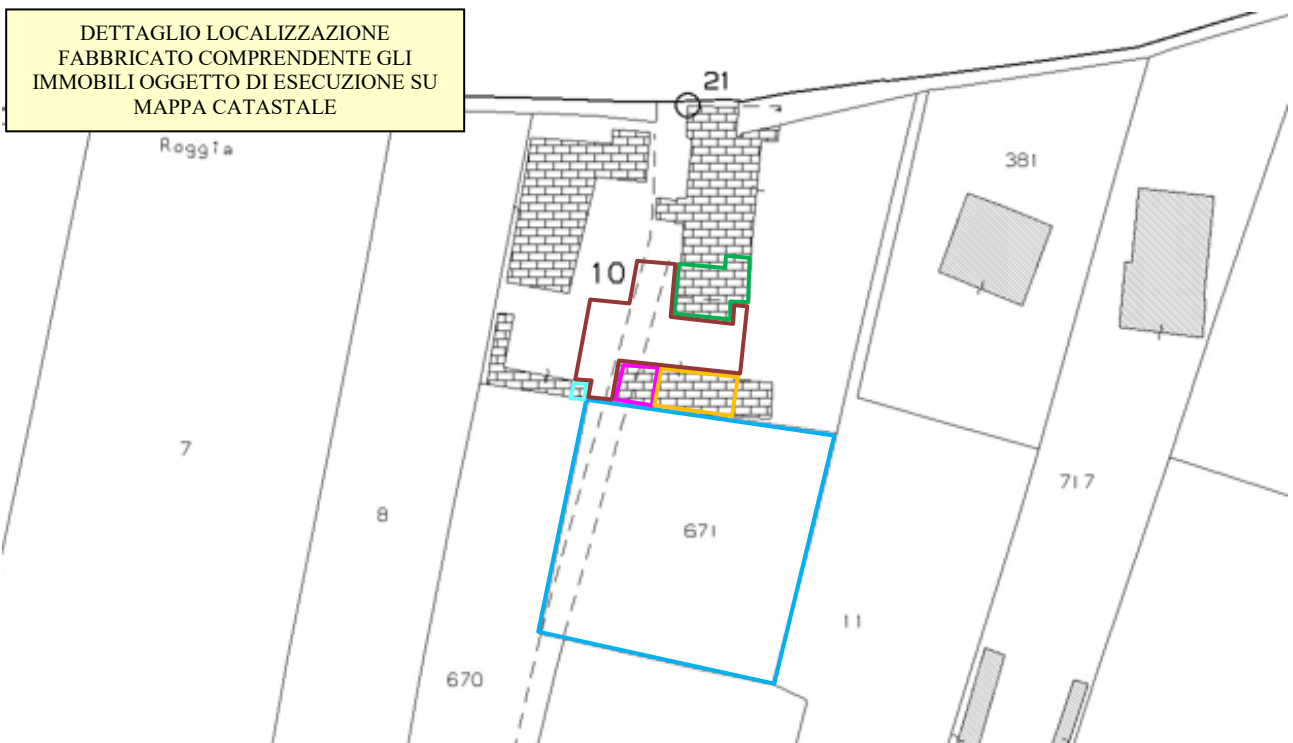
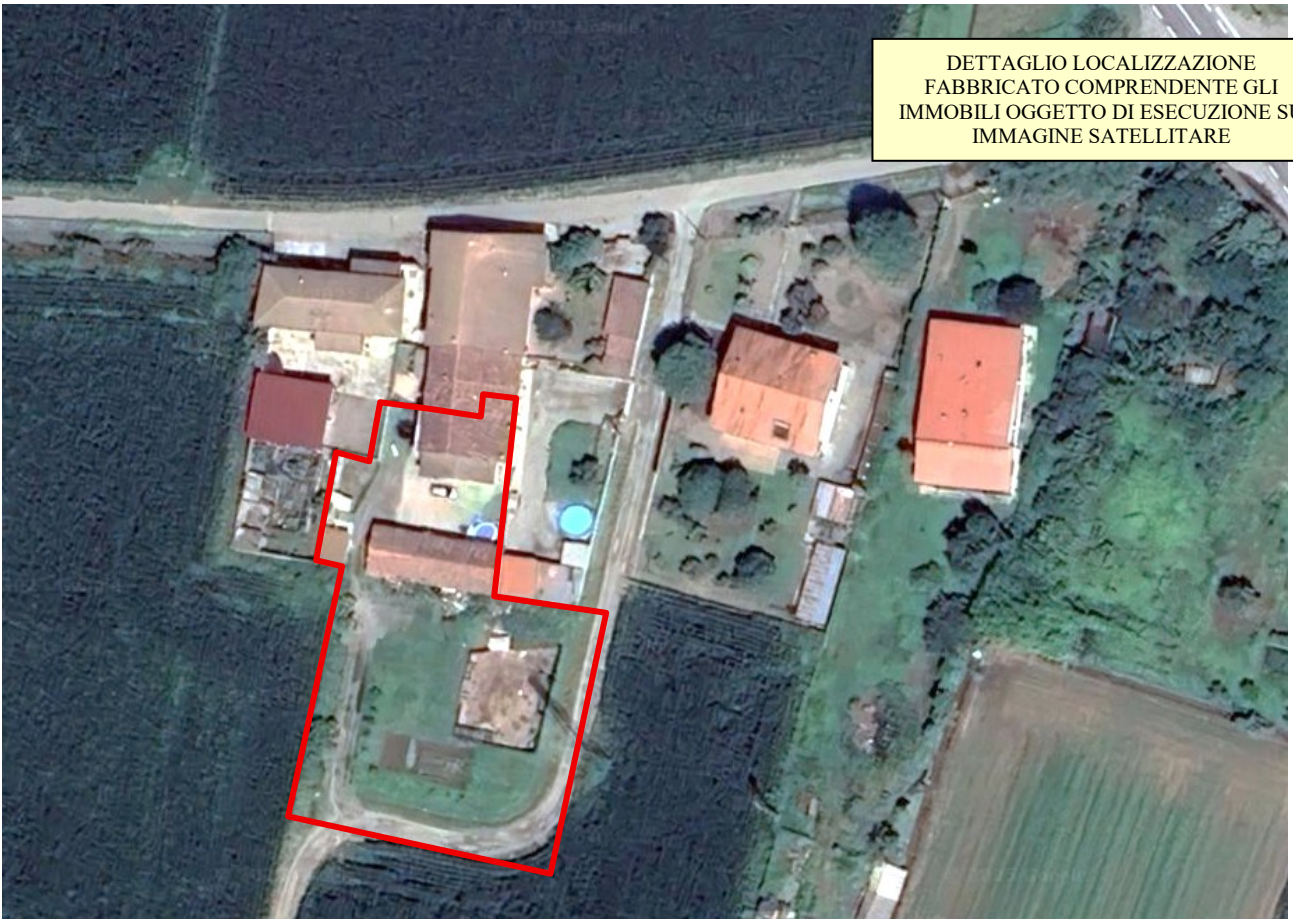
All'Allegato 1.1 si riporta l'estratto di mappa catastale attuale, all'Allegato 1.2 le visure attuali e storiche catastali e le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione, all'Allegato 1.3 si riportano certificati rilasciati dal Comune di Livorno Ferraris.







2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento

I beni immobili oggetto di pignoramento sono parte di un ex fabbricato rurale ricondotto a residenziale di due piani fuori terra oltre ad autorimessa, locale di deposito, tettoia chiusa, ampio cortile e terreno a prato, sito via Sant'Emiliano n.4, ad est dell'abitato in contesto agricolo.

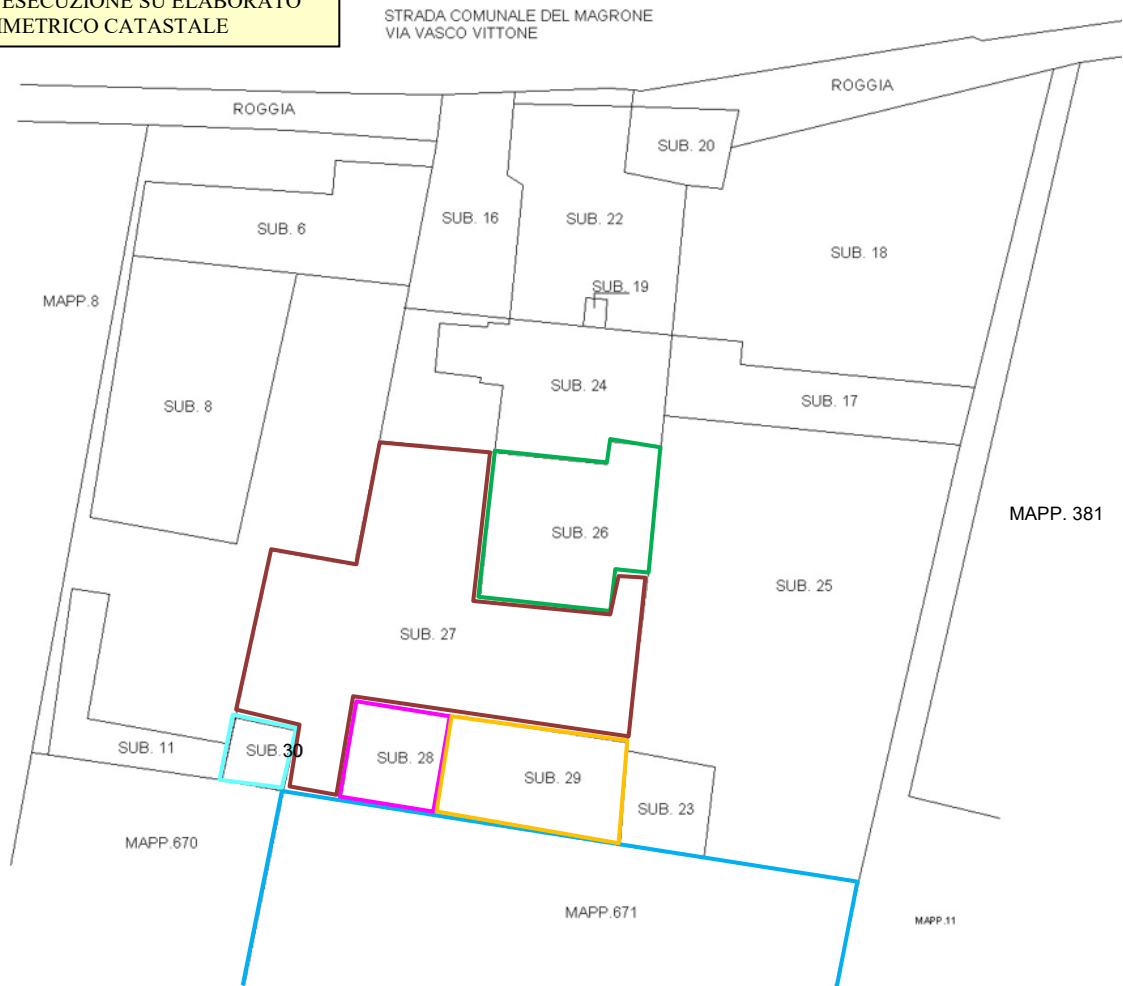
La localizzazione dell'immobile su Carta Tecnica Regionale risulta:





- | | |
|---|---|
|  C.T. - mappale 671 |  C.F. - mappale 10 sub. 28 |
|  C.F. - mappale 10 sub. 26 |  C.F. - mappale 10 sub. 29 |
|  C.F. - mappale 10 sub. 27 |  C.F. - mappale 10 sub. 30 |

DETTAGLIO LOCALIZZAZIONE IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE SU ELABORATO
PLANIMETRICO CATASTALE



Gli immobili oggetto di esecuzione risultano così localizzati:

N.	IMMOBILE RIF. CATASTALE	ORIENT.	CONFINI			
			NORD	EST	SUD	OVEST
1	Foglio 12 part.10 sub. 26	nord/sud	sub. 24	sub. 25	sub. 27	sub. 27
2	Foglio 12 part. 10 sub. 28	nord/sud	sub. 27	sub. 29	part. 671	sub. 27
3	Foglio 12 part. 10 sub. 29	nord/sud	sub. 27	sub. 25-23	part. 671	sub. 28
4	Foglio 12 part. 10 sub. 30	nord/sud	sub. 27	sub. 27	part. 670	sub. 11
5	Foglio 12 part.671	nord/sud	part. 10	part. 11	part. 12	part. 670
6	Foglio 12 part. 10 sub. 27	nord/sud	cortili di altra proprietà / sub. 26	sub. 25-26	sub. 28-29-30 / part. 671	sub. 30 / cortili di altra proprietà

Si evidenzia che **nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati risulta un errore di identificazione del mappale 381 non oggetto della presente procedura, riportante l'identificativo 671 (oggetto della presente procedura).** Nell'estratto

dell'elaborato planimetrico sopra riportato l'errore è stato corretto. Nell'estratto di mappa del Catasto Terreni gli identificativi sono corretti.

L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

CATASTO URBANO – COMUNE DI LIVORNO FERRARIS									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
12	10	26	A/3	U	7 vani	€ 415,75	187 m ² (177 m ² escluse aree scoperte)	Via Sant'Emiliano n.4	Abitazione di tipo piano T-1
12	10	28	C/6	1	37 m ²	€ 61,15	43 m ²	Via Sant'Emiliano n.4	Autorimessa piano T
12	10	29	C/2	1	77 m ²	€ 87,49	89 m ²	Via Sant'Emiliano n.4	Locale di deposito piano T
12	10	30	C/7	1	16 m ²	€ 7,44	19 m ²	Via Sant'Emiliano n.4	Tettoia chiusa piano T
12	10	27	BCNC	/	/	/	/	Via Sant'Emiliano n.4	cortile

NUOVO CATASTO TERRENI – COMUNE DI LIVORNO FERRARIS							
FOGLIO	PART.	CAT.	CL.	CONS.	R.D.	R.A.	DESCRIZIONE
12	671	semin. irriguo	3	1591 m ²	€ 9,86	€ 13,15	prato

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA
Catasto Fabbricati, Foglio 12 part. 10, sub. 26, cat. A/3	03.04.2012	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 4	17.06.1987	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 1	antecedente all'imp. mecc. del 1987		
Catasto Fabbricati, Foglio 12 part. 10, sub. 28, cat. C/6	21.06.2017	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 9	17.06.1987	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 1	antecedente all'imp. mecc. del 1987		
Catasto Fabbricati, Foglio 12 part. 10, sub. 29, cat. C/2	21.06.2017	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 9	17.06.1987	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 1	antecedente all'imp. mecc. del 1987		
Catasto Fabbricati, Foglio 12 part. 10, sub. 30, cat. C/7	21.06.2017	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 12	09.08.1990	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 10	17.06.1987	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 1	antecedente all'imp. mecc. del 1987
Catasto Terreni, Foglio 12 part. 671	11.04.1995	Catasto Terreni, Foglio 12 part. 638	19.06.1987	Catasto Terreni, Foglio 12 part. 479	21.12.1974	Catasto Terreni, Foglio 12 part. 9	antecedente all'imp. mecc. del 1987

Catasto Fabbricati, Foglio 12 part. 10, sub. 27, cat. BCNC	03.04.2012	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 4	17.06.1987	Catasto Fabbricati Foglio 12 part. 10 sub. 1	antecedente all'imp. mecc. del 1987		
--	------------	---	------------	---	--	--	--

Data la consistenza degli immobili non si ritiene opportuno creare più lotti di vendita: **il lotto di vendita è UNICO.**

3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

I beni immobili oggetto di pignoramento sono parte di un ex fabbricato rurale ricondotto a residenziale di due piani fuori terra oltre ad autorimessa, locale di deposito, tettoia chiusa, ampio cortile e un terreno a prato confinante con la proprietà sito in via Sant'Emiliano n.4, ad est dell'abitato in contesto agricolo.



VISTA FABBRICATO E TERRENO DI PROPRIETA' DA VIA SANT'EMILIANO



VIABILITA' DI ACCESSO ALLA PROPRIETA' (CIVICO 4 DI VIA SANT'EMILIANO)



VISTA TERRENO DI PROPRIETA' DA VIA SANT'EMILIANO



VISTE IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE
DAL CORTILE INTERNO DI PROPRIETA'



L'accesso al fabbricato avviene mediante la viabilità comunale (via Sant'Emiliano) sterrata, dipartente da via Vasco Vittone, con ingresso carraio/pedonale dal civico 4. Parte della viabilità comunale risulta ancora di proprietà privata non essendo ancora stati acquisiti i terreni al catasto strade comunale.

La distanza dal centro abitato è di circa 1,5 km. Il Comune di Livorno Ferraris consta di circa 4.200 abitanti, è dotato di esercizi commerciali di vicinato, farmacia, scuole primaria e secondaria di primo grado, è servito dalla viabilità primaria S.P. 2 Crescentino-Livorno Ferraris (35 km da Vercelli, 25 km da Chivasso), dall'autostrada A4 Torino-Milano oltre che dalla linea ferroviaria Torino-Milano.



L'immobile 1 è costituito dall'abitazione di due piani fuori terra, gli immobili 2, 3, 4 sono costituiti rispettivamente dall'autorimessa, da un locale di deposito e da una piccola tettoia chiusa in

comunicazione indiretta con l'immobile 1 mediante il cortile (immobile 6). L'immobile 5 è costituito da un terreno confinante con la restante proprietà condotto a prato. Si veda la pianta di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.3.



Agli immobili si accede mediante cancello carraio/pedonale dal cortile che risulta in parte sterrato e in parte pavimentato (in parte in autobloccanti e in parte in battuto di cemento). All'abitazione si accede mediante un ampio portico ed è costituita al piano terreno da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, lavanderia, bagno e scala di accesso al piano superiore; al piano primo tre camere, corridoio, bagno, balcone e terrazzo coperto. L'altezza dei locali abitazione al piano terra e primo è di 2,8 ad eccezione della lavanderia 2,7 m, dei bagni 2,50-2,56 m).

Il fabbricato ad uso autorimessa e locale di deposito presenta tetto a capanno con altezze di 3,26 m agli appoggi laterali e di 4,92 m al colmo, mentre la tettoia chiusa presenta tetto ad una falda con altezze 2 m - 1,8 m.

La struttura portante dei fabbricati è in muratura con solai in laterocemento. Le coperture hanno struttura e orditura lignea con manto in tegole piane di laterizio e lattonerie metalliche; risulta a vista nell'autorimessa e nel locale di deposito.

L'ingresso al fabbricato avviene tramite porta blindata con sistema di chiusura a serratura. Complessivamente le finiture sono normali: gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera (solo in una camera è presente un'apertura con vetrocemento), inferriate al piano terra, sistema di oscuramento a persiane in legno al piano primo; le pavimentazioni nei locali e i rivestimenti di cucina e bagni sono in piastrelle di ceramica; la scala è in parte in muratura rivestita con piastrelle di ceramica con finitura a mosaico e a struttura lignea. La finitura esterna delle facciate e le pareti interne dei locali sono ad intonaco tinteggiato, ad eccezione della cucina e dei bagni, come sopra descritte.

A livello impiantistico gli impianti idrico, fognario, termosanitario ed elettrico sono stati rifatti nei lavori di ristrutturazione del fabbricato e sono presenti le certificazioni degli impianti agli atti dell'archivio edilizio comunale. Il riscaldamento avviene con caldaia a gas ed elementi radianti (termosifoni e termoarredi). È presente impianto di condizionamento.

La zona è servita da tutti i sottoservizi quali acquedotto, fognatura, linee gas metano, elettrica, telefonica.

Risultano necessarie opere edilizie di completamento per una camera e per il solaio del terrazzo al piano primo, ora al grezzo, e per il collegamento tra il terrazzo e il balcone, attualmente non presente (con anche una parte di parapetto del terrazzo da completare).

Complessivamente gli immobili si presentano in buone condizioni manutentive.

Dal sopralluogo in sito **risultano difformità** rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio, **quali: per il fabbricato principale (sub. 26 - immobile 1), la modifica della scala e relativo sottoscala a ripostiglio al piano terra e delle altezze dei bagni al piano terra e primo, la modifica con demolizione delle tramezzature interne del locale di deposito e spostamento della porta verso l'autorimessa (sub. 29 - immobile 3), la chiusura di un'apertura nella tettoia (sub. 30).** Previo accesso agli atti dell'archivio edilizio comunale e contraddittorio con il tecnico comunale, **non si sono riscontrate pratiche edilizie in merito a tali lavori edilizi.** Come meglio descritto al successivo paragrafo 5, **essi si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. conformi** alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, **per le quali è possibile procedere alla sanatoria edilizia.**

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica quindi che **il debitore esecutato non è soggetto IVA** (persona fisica); ai sensi dell'art. 10 comma 8bis del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. **la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.**

È stato redatto l'attestato di prestazione energetica del fabbricato n. 2017 202066 0035 in data 26.06.2017, avente validità fino al 26.06.2027 (classe energetica G); si evidenzia che le difformità riscontrate in sede di sopralluogo non condizionano la validità del certificato, non interessando gli elementi determinanti la prestazione energetica del fabbricato (rif.to Allegato 5).

4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

I fabbricati sono stati costruiti anteriormente al 02.09.1967, come dichiarato nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquistato l'immobile, ma la conformazione attuale degli stessi deriva da lavori edilizi di ristrutturazione e modifica avvenuti dal 1974 e 2012.

5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967

Come indicato al precedente paragrafo, gli immobili oggetto di esecuzione sono stati costruiti anteriormente al 1967 con lavori di ristrutturazione edilizi eseguiti con titolo edilizio negli anni 1997-2000 dalle precedenti proprietà.

Nell'archivio edilizio del Comune di Livorno Ferraris sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie, riportate all'Allegato 6:

- Licenza di costruzione del 27.12.1973 - *Risanamento fabbricato rurale ad uso abitazione (sistemazione di solai interni al primo piano fuori terra, modifica di alcune aperture esterne, consolidamento del tetto)*
- Autorizzazione n.695 del 13.02.1995 - *Demolizione bassi fabbricati (tettoia aperta uso legnaia e n.2 porcilaie) parzialmente già demoliti ed in precario stato di manutenzione*
- Concessione edilizia n.66 del 12.08.1997 - *Realizzazione di recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica sul lato est del terreno in proprietà, in allineamento a quella esistente, mentre dagli altri lati osservando la distanza di 1,5 m dal ciglio stradale*
- Permesso di costruire n.26 del 07.10.2010 - *Ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione (inizio lavori 05.05.2011 - fine lavori 02.04.2012)*
- Permesso di costruire n.31 del 24.10.2011 - *Variante in corso d'opera al PdC n.31/10 del 02.10.2010 con modifica tramezzature interne, realizzazione balcone e modifiche facciata e aperture (inizio lavori 05.05.2011 - fine lavori 02.04.2012)*
- SCIA in sanatoria pratica n. ***privacy***-158S-01022017-1520 del 07.06.2017 - *Opere di manutenzione straordinaria (opere in difformità all'abitazione e agli accessori) - Sanatoria per modifiche interne in difformità alla C.E. in variante n.31/11 del 24.10.2011*

Come evidenziato in precedenza, dal sopralluogo in sito **risultano difformità** rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio, **quali: quali: per il fabbricato principale (sub. 26 - immobile 1), la modifica della scala e relativo sottoscala a ripostiglio al piano terra e delle altezze dei bagni al piano terra e primo, la modifica con demolizione delle tramezzature interne del locale di deposito e spostamento della porta verso l'autorimessa (sub. 29 - immobile 3), la chiusura di un'apertura nella tettoia (sub. 30).** Previo accesso agli atti dell'archivio edilizio comunale e contraddittorio con il tecnico comunale, non si sono riscontrate pratiche edilizie in merito a tali lavori edilizi. Come meglio descritto al successivo paragrafo 5, essi si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali è possibile procedere alla sanatoria edilizia (SCIA di cui all'art. 37 c.4 dello D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, con un minimo di € 1.032,00, all'aggiornamento catastale, oltre i costi di spese tecniche per la predisposizione delle pratiche (edilizia e catastale). Si stima, quindi, un costo complessivo pari a 3.500,00 euro.

6) Certificato di destinazione urbanistica

In riferimento all'immobile iscritto a Catasto Terreni è stato rilasciato dal Comune di Livorno Ferraris il certificato di destinazione urbanistica in data 17.12.2025, riportato all'Allegato 8.

7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Risulta esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi 3 e 4, previa presentazione della pratica edilizia in sanatoria, risulterà necessario provvedere al deposito delle planimetrie catastali aggiornate stante la non

corrispondenza della consistenza dei beni immobili 1 e 3 alla documentazione catastale agli atti del Catasto Fabbricati; l'aggiornamento non comporterà la modifica delle rendite catastali.

8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, 07.04.2025, l'esecutato era unico intestatario degli immobili oggetto di esecuzione.

9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile oggetto di esecuzione, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all'Allegato 4.

Gli immobili sono pervenuti a ***privacy***, per il diritto di 1/2 di proprietà, e a ***privacy***, per il diritto di 1/2 di proprietà, in regime patrimoniale di comunione dei beni, da ***privacy***, per atto di compravendita notaio Dragone in Santhià, Rep. n. 13303 raccolta n.10297 in data 28.07.2017, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 02.08.2017 al n.6323 di registro generale e n.4827 di registro particolare.

Gli immobili sono pervenuti a ***privacy***, per la quota di 1/1 di proprietà, da ***privacy***, per il diritto di usufrutto, per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vercelli in data 06.10.2008, rep. n. 860/2008, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 17.02.2009 al n.1383 di registro generale e n.1056 di registro particolare (in rettifica alla precedente trascrizione in data 22.10.2008 ai nn. 9202/6521), e da ***privacy***, per il diritto di nuda proprietà, per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vercelli in data 02.03.2009, rep. n. 172/2009, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 09.03.2009 al n.1879 di registro generale e n.1426 di registro particolare.

Gli immobili sono pervenuti a ***privacy***, per il diritto di usufrutto, e a ***privacy***, per il diritto di nuda proprietà, da ***privacy***, per il diritto di 1/2 di proprietà, e da ***privacy***, per il diritto di 1/2 di proprietà, per atto di compravendita ***privacy***, Rep. n. 47377 raccolta n.9924 in data 02.10.1998, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 27.10.1998 al n.7627 di registro generale e n.5820 di registro particolare.

Risulta inoltre la trascrizione del pignoramento Rep. 982 del 07.04.2025 ai nn. 3637/2986 del 23.04.2025 a favore di ***privacy***, per il diritto di 1/1 di proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione., contro i debitori esecutati, per il diritto di 1/2 di proprietà ciascuno.

Risulta infine l'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo Rep. n. 13304/10298 del 28.07.2017, trascritta ai nn. 6324/690 del 02.08.2017, a favore di ***privacy***, per il diritto di 1/1 di proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione., contro i debitori esecutati, per il diritto di 1/2 di proprietà ciascuno.

9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Livorno Ferraris (VC) sugli immobili oggetto di esecuzione non sussistono pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione, né formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, o oneri sul bene immobile oggetto di esecuzione, **ad eccezione della servitù dell'elettrodotto e la relativa fascia di rispetto di PRGC sul terreno part. 671 (immobile 5).**

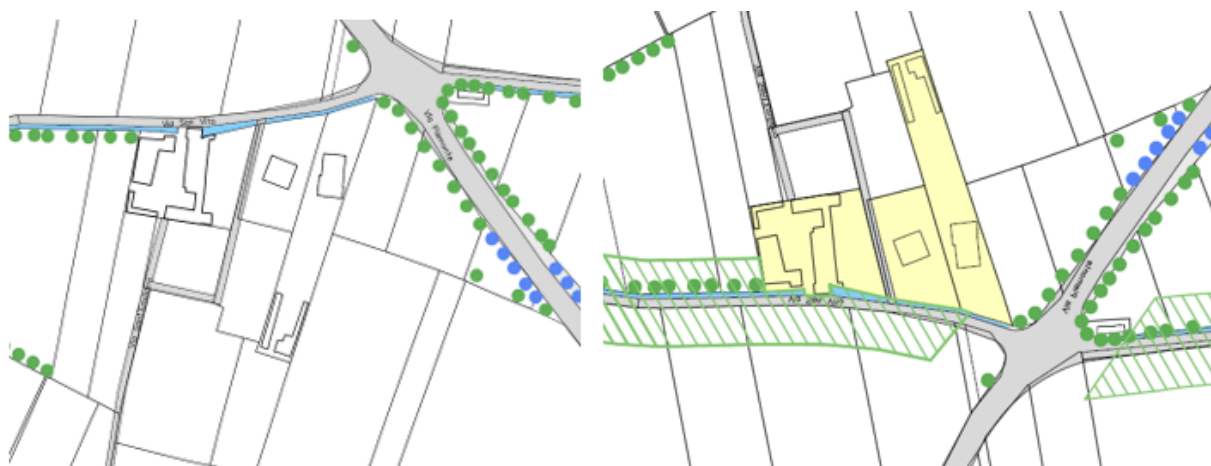
A livello urbanistico, dal P.R.G. di Livorno Ferraris risulta che gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nel *sistema agricolo ambientale*, di cui agli artt. 45-46 delle NTA, quali *edifici residenziali esistenti non connessi con l'attività agricola* per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di modesti ampliamenti necessari al miglioramento igienico-sanitario e funzionale distributivo degli stessi, nel rispetto delle distanze e altezze fissate per gli edifici residenziali di tipo rurale.

In relazione al terreno part. 671, classificato a destinazione *agricola* di cui agli artt. 65-66 delle NTA, sullo stesso risulta presente una viabilità esistente (via Sant'Emiliano), di cui all'art. 57 delle NTA, e una linea elettrica ad alta tensione con relativa fascia di rispetto, di cui all'art. 61 delle NTA, al cui interno è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si preveda la permanenza prolungata della popolazione.

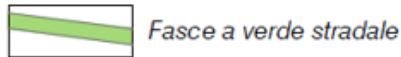
In relazione alla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui agli artt. 69-70 delle NTA, l'area comprendente il complesso immobiliare ricade in parte in classe II, ove le condizioni di pericolosità geomorfologica e/o idrogeologica possono essere agevolmente rimosse mediante l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati nelle norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si vedano gli estratti delle tavole di Piano e delle NTA riportati all'Allegato 6.

Si vuole evidenziare che il Piano Regolatore vigente, tavole Pg1a *Proposte per il sistema della mobilità*, Pg2 *Sistema dei servizi*, e Pg3 *Carta per la Qualità*, nella zona comprendente gli immobili oggetto di esecuzione, individua la creazione di una *fascia a verde stradale con ambito di riqualificazione paesaggistico ambientale*, identificando anche l'*itinerario paesaggistico "Stra d'la Lola" / "Lolo"* quale elemento del sistema ambientale comunale.



LEGENDA



Fasce a verde stradale

LEGENDA



Ambiti di riqualificazione paesaggistico ambientale - RIPA



Edifici residenziali non connessi con l'attività agricola

LEGENDA



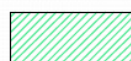
Edifici storici di pregio esteri al nucleo di antica formazione - normati all'art. 46 N.d.A.



Itinerario paesaggistico "Stra d'la Lola" / "Lolo"



Ambiti di riqualificazione paesaggistico - ambientale - art.24 N.d.A.



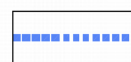
Rinaturalizzazione di aree libere - art.25 N.d.A.



Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - art.60 N.d.A.



Filari alberati esistenti



Filari alberati in progetto



10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato

Immobili 1, 2, 3, 4 e 6 censiti a Catasto Fabbricati

Gli immobili pignorati sono così costituiti in termini di superficie calpestabile e commerciale, tenuto conto delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia sanabili:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRESIVA DEI MURI DI PROPRIETA'					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
F.12 p.10 sub.26	terra	portico	13,18	13,18	Gli immobili si presentano in buone condizioni manutentive
		soggiorno	38,22	43,00	
		scala	5,71	7,08	
		ripostiglio	2,15	3,47	
		disimpegno	1,78	2,40	
		bagno	7,74	10,83	
		cucina	16,55	20,36	
		lavanderia	9,07	11,86	
		centrale termica	1,95	2,86	
	primo	corridoio	5,00	5,88	
		bagno	4,73	8,05	
		camera	22,28	26,20	
		camera	21,37	23,28	
		camera	13,07	16,43	
		terrazzo	24,62	27,74	
		balcone	6,16	6,16	
F.12 p.10 sub.27	terra	cortile	366,00	366,00	

F.12 p.10 sub.28	terra	autorimessa	36,96	42,72
F.12 p.10 sub.29	terra	locale di deposito	76,96	88,50
F.12 p.10 sub.30	terra	tettoia chiusa	15,92	19,00
TOTALE			689,42	745,00

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 12 part. 10 sub.26	terra	portico	13,18	0,35	4,61
		soggiorno	43,00	1,00	43,00
		scala	7,08	1,00	7,08
		ripostiglio	3,47	1,00	3,47
		disimpegno	2,40	1,00	2,40
		bagno	10,83	1,00	10,83
		cucina	20,36	1,00	20,36
		lavanderia	11,86	1,00	11,86
	centrale termica	2,86	1,00	2,86	
	primo	corridoio	5,88	1,00	5,88
		bagno	8,05	1,00	8,05
		camera	26,20	1,00	26,20
		camera	23,28	1,00	23,28
		camera	16,43	1,00	16,43
terrazzo		27,74	0,35	9,71	
balcone	6,16	0,35	2,16		
Foglio 12 part. 10 sub.27	terra	cortile	366,00	0,10	36,60
Foglio 12 part. 10 sub.28	terra	autorimessa	42,72	1,00	42,72
Foglio 12 part. 10 sub.29	terra	locale di deposito	88,50	1,00	88,50
Foglio 12 part. 10 sub.30	terra	tettoia chiusa	19,00	1,00	19,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA					385,00

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli per l'anno in corso, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo il complesso immobiliare comprendente gli immobili oggetto di pignoramento localizzato in contesto agricolo, si è considerata la zona “*periurbana*” e la voce “*unità residenziali abitabili in buono stato*” variabile da 900 €/mq a 1200 €/mq per immobili in condizioni normali.

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, indicanti per “*abitazioni civili in zona urbana*” in condizioni normali un valore variabile tra 580 €/mq e 850 €/mq.

Si è quindi definito un valore di mercato di **700 €/mq**, tenuto conto del contesto in cui l’immobile è localizzato.

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale dell’immobile nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore finito: } 700 \text{ €/mq} * 385 \text{ mq} = \text{€ } 296.500,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d’uso e di manutenzione dell’immobile (parti al grezzo e/o da completare)	20%
Posizione degli immobili	10%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (spese condominiali insolute)	0%
Totale	36%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 36% pari ad € 97.000,00 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 296.500,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 97.000,00
Prezzo base netto per la vendita	€ 172.500,00

Immobile 5 censito a Catasto Terreni

Il Valore Agricolo Medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell’ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell’anno solare precedente. I Valori sono espressi in euro per ettaro.

Si è fatto riferimento, quindi, ai Valori Agricoli Medi, di cui all’ultima determinazione con Verbale della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Vercelli in data 15.03.2025, riferiti all’anno 2024 e tutt’ora validi per l’anno 2025. Il terreno è compreso nella Regione Agraria 6 *Pianura del Canale Cavour*:

$$\text{VAM}_{2025} \text{ seminativo irriguo: } 29.458 \text{ €/ha}$$

In sintesi:

ID	FOGLIO	PART.	CAT.	CONS.	Valore unitario	Valore totale	Valore finale
5	12	671	seminativo irriguo	1591 m ²	2,95 €/m ²	4.693,45 €	4.700,00 €

Si definisce, quindi, un valore complessivo di mercato degli immobili pignorati pari a:

<i>Immobili 1, 2, 3, 4, 6 (Catasto Fabbricati)</i>	
Prezzo base netto per la vendita	€ 172.500,00
<i>Immobilie 5 (Catasto Terreni)</i>	
Prezzo base netto per la vendita	€ 4.700,00
TOTALE	€ 177.200,00

11) Formazione lotti

Come specificato in precedenza, data la consistenza del bene immobile oggetto di esecuzione si ritiene opportuno creare un lotto unico di vendita.

12) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto di esecuzione sono occupanti dai proprietari, debitori esecutati, e dai loro figli. Non sussistono contratti di affitto (rif.to Allegato 6).

13) Procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene immobile oggetto di esecuzione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile

Si riportano all'Allegato 1.2 la planimetria, all'Allegato 2.1 le piante di rilievo, all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

15) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima è depositata una separata e succinta descrizione del lotto di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

Unitamente alla presente è depositata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) Verifica in relazione alla qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione non si qualifica come edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 30.12.2025



Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei