

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2 ...	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	13



Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	21



Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare	26



INCARICO

In data 18/10/2025, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Porzione di fabbricato in manica di origine rurale e a tipologia unifamiliare autonomamente utilizzabile, ubicata alla via Dante Alighieri in località Corticella del Comune di Roasio, centro abitato in Provincia di Vercelli (a circa 40 Km dal capoluogo Vercelli) ma a breve distanza (circa 25 Km) da Biella, articolato su 5 frazioni (di cui San Maurizio costituisce capoluogo) e ben n°10 località (tra cui Corticella) lungo la viabilità principale S.R.142 Gattinara-Biella che consente i collegamenti (praticamente assente il trasporto ferroviario); la località Corticella dista circa 3 km dalla frazione capoluogo ove son presenti scuole materne e primarie, esercizi commerciali, farmacia, etc., servizi assenti nella località Corticella.

La porzione è costituita da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e sottotetto accessibili, con due lati liberi (a Nord verso strada privata e a Sud verso corte comune) mentre gli altri due fronti sono in aderenza ai fabbricati adiacenti (senza quindi luce e aerazione diretta) ad eccezione di una esigua porzione sul lato Est con finestre in servitù di veduta e sporto,

accessibile dal passo carrabile al civ. 45 della via Dante Alighieri con diritto di passaggio dall'androne carraio sulla particella 78 sub. 1 alla successiva particella 81 stesso Fg (corte comune a più particelle), mentre l'accesso carraio all'autorimessa parte del compendio pignorato avviene tramediante le particelle 75 e 76 stesso Fg in proprietà di terzi (poste a Est della porzione pignorata e a loro volta accessibili direttamente dalla via D. Alighieri);

il corpo di fabbrica comprende:

al piano terreno, porticato d'ingresso dalla corte comune di cui sopra, cucina, cucina con zona ingresso separata da muretto basso con piano di appoggio, locale di disimpegno (censito catastalmente quale locale di sgombero) collegato con l'autorimessa e, tramite rampa scale a chiocciola, al piano superiore;

al piano primo, due camere da letto con affaccio su veranda verso corte e terrazzo coperto, corridoi di disimpegno e bagno (con aerazione e luce naturale);

al piano sottotetto accessibile tramediante scala pioli e botola poste nel porticato Sud, tra locali a nudo tetto, di cui la porzione centrale con discrete dimensioni all'imposta e al colmo;

al piano terreno annessa autorimessa (come suddetto), accessibile carrabilmente - di fatto - in servitù di transito tramediante le particelle in proprietà di terzi come suddetto e da queste alla viabilità di via D. Alighieri.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che, in ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto; entrambi i casi non emergono dalla documentazione in atti e pertanto si è ritenuto di considerare la vendita del bene NON soggetta a IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Autorimessa a minor consistenza della porzione di fabbricato in manica di origine rurale a tipologia unifamiliare autonomamente utilizzabile, ubicata alla via Dante Alighieri in località Corticella del Comune di Roasio, centro abitato in Provincia di Vercelli (a circa 40 Km dal capoluogo Vercelli) ma a breve distanza (circa 25 Km) da Biella, articolato su 5 frazioni (di cui San Maurizio costituisce capoluogo) e ben n°10 località (tra cui Corticella) lungo la viabilità principale S.R.142 Gattinara-Biella che consente i collegamenti (praticamente assente il trasporto ferroviario); la località Corticella dista circa 3 km dalla frazione capoluogo ove sono presenti scuole materne e primarie, esercizi commerciali, farmacia, etc., servizi assenti nella località Corticella.

La porzione è costituita da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e sottotetto accessibili, con due lati liberi (a Nord verso strada privata e a Sud verso corte comune) mentre gli altri due fronti sono in aderenza ai fabbricati adiacenti (senza quindi luce e aerazione diretta) ad eccezione di una esigua porzione sul lato Est con finestre in servitù di veduta e sporto,

accessibile dal passo carrabile al civ. 45 della via Dante Alighieri con diritto di passaggio dall'androne carraio sulla particella 78 sub. 1 alla successiva particella 81 stesso Fg (corte comune a più particelle); il corpo di fabbrica comprende:

al piano terreno, porticato d'ingresso dalla corte comune di cui sopra, cucina, cucina con zona ingresso separata da muretto basso con piano di appoggio, locale di disimpegno (censito catastalmente quale locale di sgombero) collegato con l'autorimessa e, tramite rampa scale a chiocciola, al piano superiore;

al piano primo, due camere da letto con affaccio su veranda verso corte e terrazzo coperto, corridoi di disimpegno e bagno (con aerazione e luce naturale);

al piano sottotetto accessibile tramediante scala pioli e botola poste nel porticato Sud, tra locali a nudo tetto, di cui la porzione centrale con discrete dimensioni all'imposta e al colmo.

L'autorimessa annessa alla porzione di fabbricato sopradescritta e a minor consistenza di questa, è posta verso il lato Nord e al piano terreno, accessibile

- carrabilmente (di fatto) in servitù di transito tramediante le particelle 75 e 76 stesso Fg in proprietà di terzi (poste a Est della porzione pignorata e a loro volta accessibili direttamente dalla via D. Alighieri)

nonchè

- dalla restante parte della porzione sopradescritta, mediante porta di passata dal locale di sgombero come sopra descritto.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che, in ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto; entrambi i casi non emergono dalla documentazione in atti e pertanto si è ritenuto di considerare la vendita del bene NON soggetta a IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio LANDOLFO in Napoli risulta completa. Conformemente al punto 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio LANDOLFO in Napoli risulta completa. Conformemente al punto 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

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)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore precedente, si rappresenta come l'immobile pignorato sia pervenuto all'esecutato in virtù di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Vercelli in data 26/05/2011 T a Vercelli il 06/06/2011 rg 4978, rp 3645 quale BENE PERSONALE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

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)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore precedente, si rappresenta come l'immobile pignorato sia pervenuto all'esecutato in virtù di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Vercelli in data 26/05/2011 T a Vercelli il 06/06/2011 rg 4978, rp 3645 quale BENE PERSONALE.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Il fabbricato pignorato confina - in corpo unico, riferito al Fg 17 Catasto terreni - da Est con: part. 75, partt. 81 (corte comune) e 554, partt. 70 e 71, part. 60.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Il fabbricato pignorato, di cui l'autorimessa è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 17 Catasto terreni - da Est con: part. 75, partt. 81 (corte comune) e 554, partt. 70 e 71, part. 60.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	144,26 mq	1	144,26 mq	2,70 m	T/1
Terrazzo coperto	20,30 mq	20,30 mq	0,45	9,13 mq	2,24 m	1
Loggia	0,00 mq	13,39 mq	0,40	5,36 mq	3,10 m	T
Veranda	0,00 mq	13,39 mq	0,95	12,72 mq	2,94 m	1
Soffitta	0,00 mq	33,32 mq	0,20	6,66 mq	2,15 m	3
Totale superficie convenzionale:				178,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,13 mq		

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

Il sottotetto - accessibile solo da botola e scala retrattile - è stato considerato, a fini della consistenza e della successiva valutazione, solo per la porzione centrale (h colmo 2,60, h imposta 1,6) dove l'altezza media/minima ne consente un più agevole utilizzo (sia pure come locale di sgombero).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	23,40 mq	1	23,40 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,40 mq		



L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1999 al 14/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 432, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,00 Piano T/1/2
Dal 14/09/2012 al 25/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 556, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 179,57 Piano T/1/2
Dal 25/06/2019 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 556, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 175 mq Rendita € 181,79 Piano T/1/2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/10/1999 al 14/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 432, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 0,00 Piano T
Dal 14/09/2012 al 25/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 556, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2 Superficie catastale 16 mq Rendita € 37,18 Piano T
Dal 25/06/2019 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 556, Sub. 6



		Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 24 mq Rendita € 37,18 Piano T
--	--	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	556	5		A4	2	5,5	175 mq	181,79 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	556				ente urbano		0.01.10				

Corrispondenza catastale

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

SUSSISTE

- corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 27/06/2029 DO.C.FA. prot. VC0021364 ed allegata alla presente
- tra gli identificativi catastali in atti (come sopra indicati) e gli identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	556	6		C6	2	16	24 mq	37,18 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	556				ente urbano		0.01.10				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE

a) corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 27/06/2029 DO.C.FA. prot. VC0021364 ed allegata alla presente

viceversa

SUSSISTE

b) corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti (come sopra indicati) e gli identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento.

Quanto alla difformità riscontrata al punto a), si rappresenta che nell'angolo S/E dell'unità è stato realizzato un WC dotato di vaso e lavabo (dim. circa m 1,50 x m 1,20), non presente nella predetta planimetria in atti (cfr. elaborato grafico dimostrativo e fotogramma 16 della documentazione fotografica, allegati alla presente); tale realizzazione non è stata prevista nei titoli edilizi di cui al seguente punto "Regolarità edilizia" della presente, nella narrativa del quale ne è stata prevista la demolizione.

Per tale ragione, pur non conforme, si ritiene di NON PROCEDERE con la procedura DO.C.FA. in variazione per "esatta rappresentazione grafica".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2



Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Dalla documentazione depositata a fascicolo non emergono patti a favore e a gravame sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Dalla documentazione depositata a fascicolo non emergono patti a favore e a gravame sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza edificato anteriormente al 17/08/1942 e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con inserimento servizi ed impianti nei primi anni '80 e nel 1991, appare in - mediocre stato d'uso per carenza di manutenzione ordinaria/straordinaria quanto ad intonaci (sulle pareti interne ed esterne a piano terreno sul lati Est e Ovest, presumibilmente dovuti a umidità in risalita) e copertura (la trave di banchina all'imposta della falda è puntellata per tutta la lunghezza della manica del fabbricato, le infiltrazioni al soffitto camera da letto fanno presumere danni alle tegole del manto di copertura, cfr. immagine 9 doc. fotografica)

mentre

- l'unità in oggetto appare in discreto stato d'uso per finiture ed accessori interni (bagno, cucina), serramenti interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti.

Impianti d'uso non verificabili.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza edificato anteriormente al 17/08/1942 e oggetto di lavori di manutenzione straordinaria con inserimento servizi ed impianti nei primi anni '80 e nel 1991, appare in - mediocre stato d'uso (cfr. descrizione cd bene n° 1 della presente); analogamente, - l'unità ad uso autorimessa in oggetto appare in mediocre stato d'uso quanto ad intonaci, pavimento in ceramica, serramento carraio.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente appare come - quantomeno sotto l'aspetto catastale - il fabbricato pignorato goda di parti comuni - nonchè servitù di passaggio e d'uso - con altri fabbricati; in particolare per quanto attiene l'accesso e recesso dalla via Dante Alighieri

- sull'accessorio comune ad enti rurali ed urbani (Partita speciale 2) Fg 17 Particella 81 qualità corte di mq 130 che nelle "Annotazioni" della visura storica CT (allegata) risulta " COMUNE ai num 74 sub 1,75 sub 1,76,78 sub 2,79,80,462 del foglio 17 e ad enti urbani", ovvero anche al fabbricato pignorato identificato come "num 462 del foglio 17"; a riscontro, la visura storica CT (allegata) della particella 462 del Fg 17 fabbricato rurale di mq 110 (da cui deriva per accatastamento a fabbricato civile l'Ente Urbano FG 17 particella 556 e il fabbricato pignorato partt. 556 subb. 5 e 6) nelle "Annotazioni" risulta "di immobile: CON DIRITTO AL PASSAGGIO num 60, 78 SUB 1, al passaggio e pozzo num 72 e ALLA CORTE NUM 81 DEL FOGLIO 17".

Di tutto ciò, tuttavia, nei rogiti di provenienza e nelle note di trascrizione acquisite (allegati) tali parti comuni (e servitù) NON vengono espressamente acclarati: infatti

- nel rogito di provenienza notaio RAJANI del 26/06/2000 rep. 112979 (ai dante causa del debitore esecutato sigg. **** Omissis ****) viene affermato che "... E' altresì compresa nella presente vendita qualsiasi diritto vantato dai venditori sul cortile comune riportato nel N.C.T. al Fg 17 mapp. 81 di are 1.30" e ancora "....con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistente, a...." (cfr. estratto dal rogito predetto)

- nel rogito di provenienza notaio SCOLARICI del 20/3/1982 (a **** Omissis ****, precedenti dante causa del debitore esecutato) dell'allora fabbricato rurale particella 462 del Fg 17, si riprende la descrizione (cfr. nota di trascrizione allegata) dei diritti alla corte comune e di passaggio contenuta nelle "Annotazioni" come sopra citati.

- analogamente, nel rogito di provenienza notaio BELSITO del 21/02/1963 in cui lo stesso fabbricato è pervenuto ai sigg. **** Omissis **** dai precedenti proprietari sigg. **** Omissis **** non viene citata la fonte legale (per parafrasare quanto riportato dal notaio RAJANI) di tali servitù e diritti.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente appare come - quantomeno sotto l'aspetto catastale - il fabbricato pignorato goda di parti comuni - nonchè servitù di passaggio e d'uso - con altri fabbricati; in particolare per quanto attiene l'accesso e recesso dalla via Dante Alighieri

- sull'accessorio comune ad enti rurali ed urbani (Partita speciale 2) Fg 17 Particella 81 qualità corte di mq 130 che nelle "Annotazioni" della visura storica CT (allegata) risulta " COMUNE ai num 74 sub 1,75 sub 1,76,78 sub 2,79,80,462 del foglio 17 e ad enti urbani", ovvero anche al fabbricato pignorato identificato come "num 462 del foglio 17"; a riscontro, la visura storica CT (allegata) della particella 462 del Fg 17 fabbricato rurale di mq 110 (da cui deriva per accatastamento a fabbricato civile l'Ente Urbano FG 17 particella 556 e il fabbricato pignorato partt. 556 subb. 5 e 6) nelle "Annotazioni" risulta "di immobile: CON DIRITTO AL PASSAGGIO num 60, 78 SUB 1, al passaggio e pozzo num 72 e ALLA CORTE NUM 81 DEL FOGLIO 17".

Di tutto ciò, tuttavia, nei rogiti di provenienza e nelle note di trascrizione acquisite (allegati) tali parti comuni (e servitù) NON vengono espressamente acclarati: infatti

- nel rogito di provenienza notaio RAJANI del 26/06/2000 rep. 112979 (ai dante causa del debitore esecutato sigg. **** Omissis ****) viene affermato che "... E' altresì compresa nella presente vendita qualsiasi diritto vantato dai venditori sul cortile comune riportato nel N.C.T. al Fg 17 mapp. 81 di are 1.30" e ancora "....con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistente, a....." (cfr. estratto dal rogito predetto)

- nel rogito di provenienza notaio SCOLARICI del 20/3/1982 (a **** Omissis ****, precedenti dante causa del debitore esecutato) dell'allora fabbricato rurale particella 462 del Fg 17, si riprende la descrizione (cfr. nota di trascrizione allegata) dei diritti alla corte comune e di passaggio contenuta nelle "Annotazioni" come sopra citati.

- analogamente, nel rogito di provenienza notaio BELSITO del 21/02/1963 in cui lo stesso fabbricato è pervenuto ai sigg. **** Omissis **** dai precedenti proprietari sigg. **** Omissis **** non viene citata la fonte legale (per parafrasare quanto riportato dal notaio RAJANI) di tali servitù e diritti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato.

Quanto alle servitù, si rinvia alla narrativa di cui al punto " Parti comuni" della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato.



Quanto alle servitù, si rinvia alla narrativa di cui al punto " Parti comuni" della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Il fabbricato pignorato possiede caratteristiche costruttive tipiche del fabbricato d'epoca (primo anni del 1900, restaurato successivamente nel 1982 e 1991) ex rurale con struttura verticale in muratura piena e finitura in intonaco, solai a volte in laterizio e/o piani in laterocemento, setti pareti interne in laterizio leggero, rampa scala a chiocciola in metallo; struttura del tetto in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali, in laminato effetto legno in una camera, in klinker ceramico nel porticato e sul terrazzo; rivestimento nel bagno con piastrelle di ceramica; serramenti esterni in legno, vetrocamera e persiane in legno ad alette o piene; serramenti interni ad anta unica in legno tamburato con inserti in vetro; accessori bagno di tipo medio/commerciale risalenti all'epoca del restauro; sottotetto isolato con materassini di lana di vetro. Impianti collegati alla rete di distribuzione servizi; riscaldamento/ACS a pellet con stufa posta nel locale di sgombero al piano terreno e radiatori in ghisa con tubazioni e accumulo acqua calda posti nell'autorimessa (nota: il caminetto nel locale di sgombero non può essere mantenuto in un locale privo di areazione diretta, quant'anche conforme alle normative in materia di inquinamento atmosferico); impianto elettrico sotto traccia che a vista appare a norma.

Degli impianti predetti non è stato possibile accertare la conformità alla Norma in quanto Non presenti i relativi certificati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Il fabbricato pignorato possiede caratteristiche costruttive tipiche del fabbricato d'epoca (primo anni del 1900, restaurato successivamente nel 1982 e 1991) ex rurale come da descrizione cd bene n° 1 della presente.

L'unità ad uso autorimessa in oggetto è stata analogamente realizzata con struttura verticale in muratura piena, solaio piano in laterocemento e copertura in piastrelle di klinker che costituisce la pavimentazione del terrazzo coperto al piano 1° dell'unità cd n° 1 della presente; murature interne intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di ceramica, porta di ingresso ad anta unica in lamiera verniciata con specchiatura in vetro, finestre in profilato di ferro e vetro; impianto elettrico (oltre che impianto idrico del wc ivi presente e destinato alla demolizione (cfr. punto "Regolarità edilizia" della presente).

Degli impianti predetti non è stato possibile accertare la conformità alla Norma in quanto Non presenti i relativi certificati.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore esecutato, non occupato da alcuno e privo di arredi (ad eccezione del blocco cucina con elettrodomestici, lavello, etc.)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore esecutato, non occupato da alcuno e privo di arredi (ad eccezione del blocco cucina con elettrodomestici, lavello, etc.)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 26/05/2011	**** Omissis ****	rogito di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierlevino RAJANI	26/06/2000	112979	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	07/07/2000	5476	4080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2011 al 14/07/2025	**** Omissis ****	decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	26/05/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	06/06/2011	4978	3645



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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 26/05/2011	**** Omissis ****	rogito di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierlevino RAJANI	26/06/2000	112979	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	07/07/2000	5476	4080
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2011 al 14/07/2025	**** Omissis ****	decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	26/05/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	06/06/2011	4978	3645
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 26/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario
 Iscritto a Vercelli il 06/06/2011
 Reg. gen. 4979 - Reg. part. 723
 Quota: 1/1
 Importo: € 116.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 58.000,00
 Rogante: IPPOLITO Lucia
 Data: 26/05/2011
 N° repertorio: 62505

Trascrizioni

- • **verbale di pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Vercelli il 14/12/2018
 Reg. gen. 9741 - Reg. part. 7593
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- • **verbale di pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Vercelli il 14/07/2025
 Reg. gen. 6232 - Reg. part. 5048
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Pur essendo estinta la proc. 199/2018 in data 08/11/2022 - come da comunicazione della Cancelleria a richiesta dello scrivente - derivata dal verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Vercelli il 14/12/2018 Reg. gen. 9741, Reg. part. 7593, il suddetto verbale di pignoramento ad oggi NON è stato cancellato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 26/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 06/06/2011
Reg. gen. 4979 - Reg. part. 723
Quota: 1/1
Importo: € 116.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.000,00
Rogante: IPPOLITO Lucia
Data: 26/05/2011
N° repertorio: 62505

Trascrizioni

- • **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 14/12/2018
Reg. gen. 9741 - Reg. part. 7593
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- • **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 14/07/2025
Reg. gen. 6232 - Reg. part. 5048
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Pur essendo estinta la proc. 199/2018 in data 08/11/2022 - come da comunicazione della Cancelleria a richiesta dello scrivente - derivata dal verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Vercelli il 14/12/2018 Reg. gen. 9741, Reg. part. 7593, il suddetto verbale di pignoramento ad oggi NON è stato cancellato.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Come meglio rappresentato nell'Elaborato grafico esplicativo allegato alla presente, il fabbricato pignorato risulta allocato in area "Aree per insediamenti residenziali - Nuclei di antica formazione" di cui alla Tav. P3C della cartografia del PRG e normato dall'art. 31 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa (zona collinare) di cui alla tav. G6 della cartografia del PRG.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Come meglio rappresentato nell'Elaborato grafico esplicativo allegato alla presente, il fabbricato pignorato risulta allocato in area "Aree per insediamenti residenziali - Nuclei di antica formazione" di cui alla Tav. P3C della cartografia del PRG e normato dall'art. 31 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa (zona collinare) di cui alla tav. G6 della cartografia del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza edificato anteriormente al 17/08/1942 è stato oggetto di interventi edilizi per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi

- Comunicazione esecuzione opere interne ex art.26 L.47/1985, depositata in data 14.05.1991 da **** Omissis ****
- Conc. ed. gratuita 143 in data 23.12.1991 in capo a **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria.

Atteso come nella veranda al piano 1 - cui si affaccia una camera da letto con unica apertura di ventilazione - sono presenti alcuni elementi radianti ad uso riscaldamento, si rappresenta la necessità di rimuoverli al fine di mantenere le caratteristiche di volume tecnico accessorio della veranda stessa e l'agibilità della camera; la rimozione (ovvero lo smontaggio) ha costi minimi e non necessita di personale specializzato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T



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

Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza edificato anteriormente al 17/08/1942 è stato oggetto di interventi edilizi per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi

- Comunicazione esecuzione opere interne ex art.26 L.47/1985, depositata in data 14.05.1991 da **** Omissis ****

- Conc. ed. gratuita 143 in data 23.12.1991 in capo a **** Omissis **** per lavori di manutenzione straordinaria.

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.

Si rappresenta come NON SUSSISTA corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito nei titoli edilizi predetti, ovvero

- nell'angolo S/E dell'unità è stato realizzato un WC dotato di vaso e lavabo, dim. circa m 1,50 x m 1,20 (cfr. elaborato grafico dimostrativo e fotogramma 16 della documentazione fotografica, allegati alla presente).

Tale difformità NON RIENTRA nell'ambito delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE nè delle TOLLERANZE ESECUTIVE ex art. 34 bis DPR 380/2001 TUE Edilizia (così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa), ma comunque E' SANABILE mediante CILA in sanatoria, ai costi complessivi stimabili in € 1.892,00 (di cui sanzione di Legge pari a € 1.000,00, spese professionali, IVA/CI e diritti comunali).

Atteso tuttavia come

il costo di € 1.892,00 della CILA in sanatoria, cui occorre sommare il costo della procedura DO.C.FA. in variazione per "esatta rappresentazione grafica" (i cui costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24), assuma rilevante entità rispetto al valore dell'unità,

si ritiene, nell'interesse della Procedura di operare con il minor costo possibile, prevederne la DEMOLIZIONE ponendone l'onere -sinteticamente valutato a corpo, in funzione dell'entità dimensionale e stato come precedentemente descritto - pari a € 450,00 oltre IVA e così in € 549,00 a carico dell'aggiudicatario, previa deduzione dal valore di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T/1/2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le caratteristiche tipologiche dell'unità pignorata, Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA DANTE ALIGHIERI 45, LOCALITÀ CORTICELLA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per le caratteristiche tipologiche dell'unità pignorata, Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T/1/2
Porzione di fabbricato in manica di origine rurale e a tipologia unifamiliare autonomamente utilizzabile, ubicata alla via Dante Alighieri in località Corticella del Comune di Roasio, centro abitato in Provincia di Vercelli (a circa 40 Km dal capoluogo Vercelli) ma a breve distanza (circa 25 Km) da Biella, articolato su 5 frazioni (di cui San Maurizio costituisce capoluogo) e ben n°10 località (tra cui Corticella) lungo la viabilità principale S.R.142 Gattinara-Biella che consente i collegamenti (praticamente assente il trasporto ferroviario); la località Corticella dista circa 3 km dalla frazione capoluogo ove sono presenti scuole materne e primarie, esercizi commerciali, farmacia, etc., servizi assenti nella località Corticella. La porzione è costituita da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e sottotetto accessibili, con due lati liberi (a Nord verso strada privata e a Sud verso corte comune) mentre gli altri due fronti sono in aderenza ai fabbricati adiacenti (senza quindi luce e aerazione diretta) ad eccezione di una esigua porzione sul lato Est con finestre in servitù di veduta e sporto, accessibile dal passo carrabile al civ. 45 della via Dante Alighieri con diritto di passaggio dall'androne carraio sulla particella 78 sub. 1 alla successiva particella 81 stesso Fg (corte comune a più particelle), mentre l'accesso carraio all'autorimessa parte del compendio pignorato avviene tramediante le particelle 75 e 76 stesso Fg in proprietà di terzi (poste a Est della porzione pignorata e a loro volta accessibili direttamente dalla via D. Alighieri); il corpo di fabbrica comprende: al piano terreno, porticato d'ingresso dalla corte comune di cui sopra, cucina, cucina con zona ingresso separata da muretto basso con piano di appoggio, locale di



disimpegno (censito catastalmente quale locale di sgombero) collegato con l'autorimessa e, tramite rampa scale a chiocciola, al piano superiore; al piano primo, due camere da letto con affaccio su veranda verso corte e terrazzo coperto, corridoi di disimpegno e bagno (con aerazione e luce naturale); al piano sottotetto accessibile tramediante scala pioli e botola poste nel porticato Sud, tra locali a nudo tetto, di cui la porzione centrale con discrete dimensioni all'imposta e al colmo; al piano terreno annessa autorimessa (come suddetto), accessibile carrabilmente - di fatto - in servitù di transito tramediante le particelle in proprietà di terzi come suddetto e da queste alla viabilità di via D. Alighieri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 556, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 556, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 23.513,16

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili e ubicati in generale nella località Corticella o in altra frazione limitrofa, ovvero

- località Corticella via D. Alighieri, casale in manica a 2 piani ft e soffitta, 6 vani e 2 bagni, area scoperta mq 135 con tettoia ricovero autoveicoli, riscaldamento autonomo, mq 160, buono stato per restauro 2012, € 90.000,00

- frazione San Maurizio (capoluogo) via Crispi, terra/tetto a 3 piani ft, 4 vani e bagno, cortile con tettoia ricovero autoveicoli, senza impianto riscaldamento, da ristrutturare, mq 109, € 17.500,00;

tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 10%), alla data in cui si sono formati (quella di recente pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (+/- 20% in considerazione del diverso stato tra i comparabili tra loro e tra questi e l'oggetto di stima, diverso per data di interventi manutentivi/restauro).

La valutazione è stata quindi espressa con il metodo di valutazione del confronto di mercato cd MCA (Market Comparison Approach), ovvero su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'oggetto di stima mediante un algoritmo di calcolo basato sulle differenze negli ammontari delle caratteristiche tecnico/economiche possedute.

Quanto agli aspetti di mercato, si evidenzia come il mercato immobiliare italiano è cresciuto nel 2025 del 6,5% (fonte Report FIAIP Monitora Italia 2025) nel comparto residenziale, sia per i capoluoghi che per i comuni minori e in questo agevolato dai tassi mutui in discesa con prima rata al 3,2% (infatti, la gran parte delle compravendite sono effettuate da persone fisiche, 45,8%, dei quali oltre il 70% in regime di 1^a casa), compravendite intervenute per oltre il 90% su immobili esistenti; il medesimo Report FIAIP (in questo caso in collaborazione con ENEA) sottolinea tuttavia come gli acquirenti cerchino qualità energetica (stato che purtroppo non si attaglia all'oggetto di stima della presente, di costruzione datata e non oggetto di interventi per l'incremento delle prestazioni energetiche).

Quanto alle particolari condizioni di vendita legate all'ambito della procedura esecutiva, l'analisi dei rapporti valore stimato/prezzo di aggiudicazione ha evidenziato - genericamente - un significativo calo di quest'ultimo rispetto al valore stimato, particolarmente su unità in consistenza medio/grande ma in mediocre stato manutentivo, quantificabile mediamente nel 30% circa; stante quanto evidenziato in relazione, si ritiene di confermare tale riduzione.

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 132,00/mq, entro comunque il valore tabellare (min.) cognito dal Listino Immobiliare C.C. Vercelli per "unità residenziali da ristrutturare" in € 300/mq.



- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T
 Autorimessa a minor consistenza della porzione di fabbricato in manica di origine rurale a tipologia unifamiliare autonomamente utilizzabile, ubicata alla via Dante Alighieri in località Corticella del Comune di Roasio, centro abitato in Provincia di Vercelli (a circa 40 Km dal capoluogo Vercelli) ma a breve distanza (circa 25 Km) da Biella, articolato su 5 frazioni (di cui San Maurizio costituisce capoluogo) e ben n°10 località (tra cui Corticella) lungo la viabilità principale S.R.142 Gattinara-Biella che consente i collegamenti (praticamente assente il trasporto ferroviario); la località Corticella dista circa 3 km dalla frazione capoluogo ove son presenti scuole materne e primarie, esercizi commerciali, farmacia, etc., servizi assenti nella località Corticella. La porzione è costituita da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e sottotetto accessibili, con due lati liberi (a Nord verso strada privata e a Sud verso corte comune) mentre gli altri due fronti sono in aderenza ai fabbricati adiacenti (senza quindi luce e aerazione diretta) ad eccezione di una esigua porzione sul lato Est con finestre in servitù di veduta e sporto, accessibile dal passo carrabile al civ. 45 della via Dante Alighieri con diritto di passaggio dall'androne carraio sulla particella 78 sub. 1 alla successiva particella 81 stesso Fg (corte comune a più particelle); il corpo di fabbrica comprende: al piano terreno, porticato d'ingresso dalla corte comune di cui sopra, cucina, cucina con zona ingresso separata da muretto basso con piano di appoggio, locale di disimpegno (censito catastalmente quale locale di sgombero) collegato con l'autorimessa e, tramite rampa scale a chiocciola, al piano superiore; al piano primo, due camere da letto con affaccio su veranda verso corte e terrazzo coperto, corridoi di disimpegno e bagno (con aerazione e luce naturale); al piano sottotetto accessibile tramediante scala pioli e botola poste nel porticato Sud, tra locali a nudo tetto, di cui la porzione centrale con discrete dimensioni all'imposta e al colmo. L'autorimessa annessa alla porzione di fabbricato sopradescritta e a minor consistenza di questa, è posta verso il lato Nord e al piano terreno, accessibile - carrabilmente (di fatto) in servitù di transito tramediante le particelle 75 e 76 stesso Fg in proprietà di terzi (poste a Est della porzione pignorata e a loro volta accessibili direttamente dalla via D. Alighieri) nonchè - dalla restante parte della porzione sopradescritta, mediante porta di passata dal locale di sgombero come sopra descritto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 556, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 556, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 1.544,40

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato

- per analogia con quanto indicato nella stima del cd bene sub. 1 della presente (cui si rimanda integralmente) e, trattandosi di unità che - pur autonomamente utilizzabile - segue l'interesse commerciale dell'unità principale di cui di fatto è pertinenza (valutata € 132,00/mq),

in funzione delle sue caratteristiche costruttive nonchè del coefficiente di omogeneizzazione previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 in materia di determinazione della consistenza immobili urbani, si è optato per dedurre dal valore suddetto il 50%, pervenendo così al valore unitario di € 66,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella,	178,13 mq	132,00 €/mq	€ 23.513,16	100,00%	€ 23.513,16



piano T/1/2					
Bene N° 2 - Garage Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T	23,40 mq	66,00 €/mq	€ 1.544,40	100,00%	€ 1.544,40
				Valore di stima:	€ 25.057,56

Valore di stima: € 25.057,56

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizione wc posto nell'autorimessa	549,00	€

Valore finale di stima: € 24.508,56

cfr. punto "Regolarità edilizia" bene cd n° 2

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al sopralluogo l'accesso al compendio pignorato è stato possibile solo dalle particelle 75 e 76 stesso Fg in proprietà di terzi e dall'autorimessa parte del compendio pignorato, anziché dalla via Dante Alighieri tramediante il passo carrabile al civ. 45, il diritto di passaggio dall'androne carraio sulla particella 78 sub. 1 e la corte comune particella 81, tutti del Fg 17(cfr. punti "Parti comuni" e "Servitù, censo,..." della presente), ciò in quanto il debitore esecutato ha rappresentato allo scrivente e al Custode un non meglio precisato contenzioso con i vicini in ordine a tali diritti e servitù.

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.

Crescentino, li 30/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ajmino Franco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - planimetrie catastali in atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica CT part. 81
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica CT part. 556 - già 462
- ✓ N° 1 Altri allegati - elenco aggiornato formalità
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto pagg 1-3 ATTO NOTAIO RAJANI 26_06_2000
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura nota rogito a BORTOLAN 1963
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura nota rogito a MILANI 1982
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico esplicativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf

