

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	9
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20

INCARICO

All'udienza del 24/07/2023, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email ing.scagliotti@libero.it, PEC marco.scagliotti2@ingpec.eu, Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 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 Postua (VC) - Via Monbarone,84
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Fabbricato di civile abitazione su due livelli comunicanti con scala esterna e ballatoio. A piano terra cucina, sala d'apranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo due camere non comunicanti accessibili da ballatoio. A piano secondo sottotetto al rustico con parti dei tamponamenti perimetrali incomplete e prive di serramenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Edoardo Datrino

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

Durante il primo tentativo di accesso avvenuto in data 10 agosto 2023 non è stato possibile accedere al bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Garage accessibile dalla viabilità comunale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/09/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Edoardo Dattrino

Durante il primo tentativo di accesso avvenuto in data 10 agosto 2023 non è stato possibile accedere al bene.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

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

La certificazione notarile è corredata dall'estratto di mappa catastale pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

La certificazione notarile è corredata dall'estratto di mappa catastale pertanto si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da estratto riassunto atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Saronno risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da estratto riassunto atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Saronno risulta che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

L'immobile confina a nord con la particella 59 del Foglio 10, a Est con i mappali 63 e 69 del foglio 10, a sud con il mappale 269 del foglio 10 e a Ovest con la via comunale Monbarone (su alcuni documenti indicata anche come Via Monte Barone).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

L'immobile confina a nord con viabilità pedonale a confine tra la stessa particella (57) che comprende il bene oggetto di stima e la particella 33 del foglio 10 del Comune di Postua; a est con la viabilità comunale (Via Mombarone); a sud con porzione della particella 57 intestata ai sig.ri **** Omissis ****, a ovest con porzione della particella 57 intestata ai sig.ri **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,60 mq	56,20 mq	1	56,20 mq	2,10 m	T
Abitazione	38,70 mq	56,20 mq	1	56,20 mq	2,24 m	1
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,25	1,65 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	2
sottotetto	42,80 mq	56,20 mq	0,33	18,55 mq	4,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				134,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,53 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,10 mq	18,40 mq	1	18,40 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2003 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 267 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,0 vani Rendita € 257,20
Dal 13/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 267 Categoria A4

		Cl.3, Cons. 6,0 vani Rendita € 257,20 Piano T - 1 - 2
Dal 09/11/2015 al 04/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 267 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 257,20 Piano T - 1 - 2
Dal 04/09/2023 al 07/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 267 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 183 mq Rendita € 257,20 Piano T - 1 - 2

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/2003 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 57, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal 13/05/2008 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 57, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 12 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 32,23 Piano T

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	10	267			A4	3	6,0 vani	183 mq	257,2 €	T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate alcune difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi consistenti in:

- presenza di nicchia (armadio a muro) sul muro perimetrale lato ovest nella camera 1 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- presenza di nicchia sul muro divisorio interno (lato sud) nella camera 1 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- presenza di nicchia (armadio a muro) sul muro perimetrale lato est nella camera 2 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- finestra mancante in mappa catastale sul lato ovest a piano secondo (sottotetto);
- difformità sulla planimetria catastale nelle dimensioni dell'apertura sul lato est a piano secondo (sottotetto);
- presenza di tettoia a piano terra sul prospetto Est.

Per regolarizzare la situazione catastale risulta quindi necessaria una verifica della possibilità di una sanatoria e quindi una redazione di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria da presentare all'ufficio tecnico del comune di Postua.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	57	3		C6	U	12 mq	19 mq	32,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate alcune difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi consistenti in:

- presenza di muro divisorio tra il garage e il bene confinante a ovest anzichè un passaggio come in planimetria catastale;
- presenza di porta di accesso al garage sul lato sud da porzione di mappale non intestato all'esecutato.

Per regolarizzare la situazione catastale risulta quindi necessaria una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria da presentare all'ufficio tecnico del comune di Postua.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato. Il bene è visibilmente inutilizzato da parecchio tempo e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato. Il bene è visibilmente inutilizzato ma non necessita di particolari interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

La porta di accesso sul lato sud, non presente in planimetria catastale, si affaccia su una porzione di mappale intestato a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Da un esame visivo del bene effettuato durante il sopralluogo non sono stati riscontrati problemi strutturali. L'immobile presenta insufficienti condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico risulta tutto esterno e non a norma. Sono presenti dei corpi scaldanti nel locale bagno, nel locale cucina e nelle due camere a piano primo alimentati da un fatiscente boiler elettrico presente nel locale bagno. I serramenti sono in legno a vetro singolo. Le ringhiere non risultano a norma. Il sottotetto è a nudo tetto. La struttura della copertura è in legno, pur non presentando visibili cedimenti, necessita di rifacimento. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi che in alcuni punti necessitano di sostituzione.

La parete ovest esterna del bene è intonacata mentre quella a est è priva di intonaco all'esterno e sono visibili i mattoni e pietre con cui è costituita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Da un esame visivo del bene effettuato durante il sopralluogo non sono stati riscontrati problemi strutturali. Non è presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in battuto di cemento. Le pareti interne risultano intonacate al rustico.

La volta a botte è in mattori a vista.

Il bene è situato al piano terra di un edificio disposto su tre livelli fuori terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere disabitato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta essere disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ivaldi Riccardo	13/05/2008	235782	16603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		16/05/2008	4586	3319
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2020 al 13/05/2008	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 13/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Ivaldi Riccardo	13/05/2008	235782
				16603
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
			16/05/2008	4586
				3319
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 30/03/2020 al 13/05/2008	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°

Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 16/05/2008
Reg. gen. 4587 - Reg. part. 728
Importo: € 163.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Biella il 27/06/2023
Reg. gen. 6057 - Reg. part. 4987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 16/05/2008
Reg. gen. 4587 - Reg. part. 728
Importo: € 163.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Biella il 27/06/2023
Reg. gen. 6057 - Reg. part. 4987
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Postua aggiornamento al progetto definitivo della variante parziale n.4, approvato con deliberazione del consiglio comunale n.33/2018, risulta che il bene pignorato è inserito nell'area denominata "Nucleo storico NAF" della frazione Roncole nel quale i possibili interventi sono normati dall'art. 3.2.1. dell'elaborato "Norme di attuazione".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Postua aggiornamento al progetto definitivo della variante parziale n.4, approvato con deliberazione del consiglio comunale n.33/2018, risulta che il bene pignorato è inserito nell'area denominata "Nucleo storico NAF" della frazione Roncole nel quale i possibili interventi sono normati dall'art. 3.2.1. dell'elaborato "Norme di attuazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

L'immobile non risulta agibile.

A seguito di tentativo di accesso agli atti il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Postua ha dichiarato che non sono state trovate pratiche edilizie inerenti al bene oggetto di pignormaneto.

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.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate alcune difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi consistenti in:

- presenza di nicchia (armadio a muro) sul muro perimetrale lato ovest nella camera 1 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- presenza di nicchia sul muro divisorio interno (lato sud) nella camera 1 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- presenza di nicchia (armadio a muro) sul muro perimetrale lato est nella camera 2 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- finestra mancante in mappa catastale sul lato ovest a piano secondo (sottotetto);
- difformità sulla planimetria catastale nelle dimensioni dell'apertura sul lato est a piano secondo (sottotetto);
- presenza di tettoia a piano terra sul prospetto Est.

Per regolarizzare la situazione catastale risulta quindi necessaria una verifica della possibilità di una sanatoria e quindi una redazione di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria da presentare all'ufficio tecnico del comune di Postua.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

A seguito di tentativo di accesso agli atti il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Postua ha dichiarato che non sono state trovate pratiche edilizie inerenti al bene oggetto di pignormaneto.

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.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate alcune difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi consistenti in:

- presenza di nicchia (armadio a muro) sul muro perimetrale lato ovest nella camera 1 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- presenza di nicchia sul muro divisorio interno (lato sud) nella camera 1 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- presenza di nicchia (armadio a muro) sul muro perimetrale lato est nella camera 2 a piano primo, non riportata in planimetria catastale;
- finestra mancante in mappa catastale sul lato ovest a piano secondo (sottotetto);
- difformità sulla planimetria catastale nelle dimensioni dell'apertura sul lato est a piano secondo (sottotetto).

Per regolarizzare la situazione catastale risulta quindi necessaria una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria da presentare all'ufficio tecnico del comune di Postua.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE,84

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale pertanto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POSTUA (VC) - VIA MONBARONE

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale pertanto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84

Fabbricato di civile abitazione su due livelli comunicanti con scala esterna e ballatoio. A piano terra cucina, sala d'apranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo due camere non comunicanti accessibili da ballatoio. A piano secondo sottotetto al rustico con parti dei tampinamenti perimetrali incomplete e prive di serramenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 267, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 22.870,10

Per la valutazione di mercato indicata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio); - alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte;

- alle valutazioni del Borsino Immobiliare.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone

Garage accessibile dalla viabilità comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 57, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.176,00

Per la valutazione di mercato indicata si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio); - alle valutazioni immobiliari della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte;

- alle valutazioni del Borsino Immobiliare.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Postua (VC) - Via Monbarone,84	134,53 mq	170,00 €/mq	€ 22.870,10	100,00%	€ 22.870,10
Bene N° 2 - Garage Postua (VC) - Via Monbarone	18,40 mq	390,00 €/mq	€ 7.176,00	100,00%	€ 7.176,00
				Valore di stima:	€ 30.046,10

Valore di stima: € 30.046,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2654,56	€

Valore finale di stima: € 27.391,54

I costi per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale si possono stimare come segue:

Stima compenso per tecnico incaricato della redazione di SCIA in sanatoria attraverso le attività di rilievo dettagliato dell'edificio, redazione delle tavole grafiche, computazione dei lavori eseguiti abusivamente, verifiche urbanistiche, aggiornamento catastale presso Agenzia delle Entrate, presentazione pratica presso l'Ufficio Tecnico in Comune di Postua: € 1.200,00 + Contr. Integrativo C.N.P.A.I.A. 4% + I.V.A. per un totale stimato di € 1.522,56.

Sanzione S.C.I.A.: € 516,00 + 516,00 = 1.032,00

Stima spese per diritti di segreteria: € 50,00 + € 50,00 = € 100,00.

Totale costo per regolarizzazione urbanistico-catastale: € 2.654,56

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Gattinara, li 23/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scagliotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Check list relativi ai beni pignorati
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche dei beni
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie con difformità catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Iscrizione Ipoteca Volontaria
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone,84

Fabbricato di civile abitazione su due livelli comunicanti con scala esterna e ballatoio. A piano terra cucina, sala d'apranzo, ripostiglio e bagno; a piano primo due camere non comunicanti accessibili da ballatoio. A piano secondo sottotetto al rustico con parti dei tamponamenti perimetrali incomplete e prive di serramenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 267, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Postua aggiornamento al progetto definitivo della variante parziale n.4, approvato con deliberazione del consiglio comunale n.33/2018, risulta che il bene pignorato è inserito nell'area denominata "Nucleo storico NAF" della frazione Roncole nel quale i possibili interventi sono normati dall'art. 3.2.1. dell'elaborato "Norme di attuazione".

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Postua (VC) - Via Monbarone

Garage accessibile dalla viabilità comunale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 57, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Postua aggiornamento al progetto definitivo della variante parziale n.4, approvato con deliberazione del consiglio comunale n.33/2018, risulta che il bene pignorato è inserito nell'area denominata "Nucleo storico NAF" della frazione Roncole nel quale i possibili interventi sono normati dall'art. 3.2.1. dell'elaborato "Norme di attuazione".

Prezzo base d'asta: € 27.391,54