
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbero Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

e per essa quale mandataria il suo procuratore speciale

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS



SOMMARIO

Incarico - Premessa - Descrizione..... pag. 3 di 19

Lotto Unico - Completezza documentazione ex. art. 567 - Titolarità - Confini pag.5 di 19

Consistenza - Cronistoria dati catastali pag.6 di 19

Dati catastali pag.8 di 19

Precisazioni – Patti – Stato conservative - Parti comuni pag.9 di 19

Servitù Censo Livello Usi Civici – Caratteristiche costruttive – Stato di occupazione . pag.10 di 19

Provenienze Ventennali pag.11 di 19

Formalità Pregiudizievoli..... pag.12 di 19

Normativa Urbanistica - Regolarità Edilizia pag.13 di 19

Vincoli od oneri Condominiali - Stima/Formazione Lotti pag.15 di 19

Deprezzamenti pag.16 di 19

Elenco Allegati pag.18 di 19



INCARICO

All'udienza del 20/10/2023, il sottoscritto Geom. Barbero Antonio, con studio in Via Ludovico Ariosto n.11 - 13100 - Vercelli (VC), email antonio@geometrabarbero.com, PEC antonio.barbero@geopec.it, Tel. 339 8331466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con accessori ubicato a Ronsecco (VC) - Via Giulio Pasta 29, (Coord. Geografiche: 45.25277 8.27629)

DESCRIZIONE

Lotto di terreno sul quale sorge un compendio immobiliare a carattere residenziale, composto da un fabbricato principale e da corpi di fabbrica accessori.

Il lotto di terreno, formato dalle particelle catastali 137 e 138 ha una superficie catastale pari a mq. 791; l'area scoperta è sterrata.

Il bene immobile dispone di accesso pedonale e carraio dal civico n. 29 di Via Giulio Pasta (dalla citata via pubblica diparte verso sud una strada fino al limite della proprietà).

Quanto visitato è così descrivibile, anche sulla base delle planimetrie catastali e del rilievo effettuato restituito graficamente con planimetria generale di cui all'allegato n. 35:

- **corpo A** - (foglio 22 part. n. 138 sub.11) fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra, con tre lati liberi e uno, in lato sud, a confine con altro edificio.

Il piano terra si trova allo stato rustico e si compone di (destinazioni desunte dall'attuale planimetria catastale): camera con accesso diretto dall'esterno, oltre a cucina, wc nel sottoscala, disimpegno, lavanderia e altro wc.

Il piano primo (abitato dagli esecutati) è occupato da un appartamento avente accesso da una scala interna che diparte dal lato ovest dell'edificio; tale abitazione si compone di disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, un balcone ed un terrazzo, oltre a due camere da letto tra loro collegate.

Da questo livello di piano, sempre tramite la scala interna, si accede al secondo piano, composto da due locali solaio anch'essi al rustico;

- **corpo B** - unità collabenti di cui ai mappali nn. 137/3 e 137/4, che comprendevano un piccolo edificio disposto su due piani e posto lungo il lato ovest della proprietà. Tale edificio oggi risulta demolito, ma è ben identificato sulle planimetrie catastali allegata all'atto di acquisto e sulla tavola di progetto allegata al permesso di costruire del 20.02.2013.



- **corpo C** – (foglio 22 part. n. 138 sub.9) accessorio posto in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà, disposto su di un unico livello di piano, occupato da una tettoia aperta verso il lato sud. Preciso che all'interno della tettoia è stato ricavato, in angolo nord – est, un piccolo bagno in muratura avente altezza di 2 metri circa e copertura con lastra ondulata;
- **corpo D** – (foglio 22 part. n. 138 sub.6 e 7) accessorio posto lungo il confine in lato est dell'area scoperta, disposto su di un unico livello di piano, occupato da un locale ad uso magazzino e da una tettoia aperta verso il lato ovest;
- **corpo E** - (non accatastato) in prossimità dell'edificio Corpo A, vi è una piccola tettoia per il ricovero delle biciclette, che non risulta mai essere stata accatastata ma autorizzata con il suddetto permesso di costruire del 20.02.2013 (scaduto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



 LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con accessori ubicato a Ronsecco (VC) - Via Giulio Pasta 29

 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Ritengo di dover evidenziare tuttavia quanto descritto nella certificazione notarile ovvero che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in relazione alla successione in morte di **OMISSIS** nato a **OMISSIS** , deceduto il **OMISSIS** , den. N.15 vol. 658 Ufficio Registro di Vercelli, trascritta il 18/06/1977 ai NN. 4336/3412 devoluta per legge ai signori **OMISSIS** per la quota di 1/3 ciascuno.

E' decorso comunque il termine dei vent'anni dalla data di apertura della successione alla data di vendita del bene agli esecutati, avvenuta con atto del 14 Ottobre 2010.

 TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)

Gli esecutati sono di stato civile libero.

 CONFINI

Elencati da nord, in unico corpo: strada di accesso da Via Giulio Pasta, mappale n. 328, mappale 469 e corso d'acqua, mappali nn. 141 e 135, mappale 386 e ancora strada comunale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino sub 6	47,00 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	3,60 m	T
Tettoia sub 7	67,00 mq	75,00 mq	0,15	11,25 mq	3,30 m	T
Tettoia sub 9	34,00 mq	37,00 mq	0,15	5,55 mq	3,30 m	T
Locali piano terra sub 11	79,00 mq	98,00 mq	0,50	49,00 mq	Varie	T
Appartamento sub 11	62,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,80 m	1
Balcone e terrazzo sub 11	27,00 mq	27,00 mq	0,30	8,10 mq		1
Locali solaio sub 11	62,00 mq	77,00 mq	0,25	19,25 mq	2,30 m	2
Unità collabente 137/3	42,00 mq	42,00 mq	0,10	4,20 mq	0,00 m	
Unità collabente 137/4	42,00 mq	42,00 mq	0,10	4,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				191,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze ed i valori indicati in tabella tengono conto anche delle aree scoperte e precisamente del sub. 5 (bcnc) che risulta essere il cortile comune ai subb. 11-6-7-9 della particella 138 ed il cortile dei subb. 3 e 4 part. 137.

Pur trattandosi di diversi corpi di fabbrica, singolarmente individuati catastalmente, non è pensabile proporre una vendita a lotti in quanto si tratta di un unico compendio immobiliare avente accesso dalla strada comunale. Inoltre si tratta di un unico edificio principale e di altri corpi accessori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1977 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 137, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. vani 1 Rendita € 18,08 Piano T
Dal 28/05/1977 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 137, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 30 Rendita € 27,89 Piano 1
Dal 02/04/2010 al 06/08/2010	OMISSIS proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 3,5



		Rendita € 126,53 Piano T-1-2
Dal 02/04/2010 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 9 Categoria C7 Cl.2, Cons. mq. 34 Superficie catastale 39 mq Rendita € 15,80 Piano T
Dal 02/04/2010 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 7 Categoria C7 Cl.2, Cons. mq. 71 Superficie catastale 77 mq Rendita € 33,00 Piano T
Dal 02/04/2010 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 3 Rendita € 108,46 Piano T-1
Dal 06/08/2010 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 5 Rendita € 180,76 Piano T-1-2
Dal 14/10/2010 al 04/10/2011	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 10 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 5 Rendita € 180,76 Piano T-1-2
Dal 14/10/2010 al 04/10/2011	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 3 Rendita € 108,46 Piano T-1
Dal 14/10/2010 al 30/12/2011	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 137, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. mq. 30 Rendita € 27,89 Piano 1
Dal 14/10/2010 al 30/12/2011	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 137, Sub. 1 Categoria A6 Cl.2, Cons. vani 1 Rendita € 18,08 Piano T
Dal 14/10/2010 al 12/02/2024	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 7 Categoria C7 Cl.2, Cons. mq. 71 Superficie catastale 77 mq Rendita € 33,00 Piano T
Dal 14/10/2010 al 12/02/2024	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 9 Categoria C7 Cl.2, Cons. mq. 34 Superficie catastale 39 mq Rendita € 15,80 Piano T
Dal 14/10/2010 al 12/02/2024	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 6 Categoria C2 Cl.3, Cons. mq. 47 Superficie catastale 52 mq Rendita € 60,68 Piano T
Dal 04/10/2011 al 12/02/2024	OMISSIS proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 138, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 8



	OMISSIS proprietà 1/2	A,	Superficie catastale 211 mq Rendita C 289,22 Piano T-1-2
Dal 30/12/2011 al 12/02/2024	OMISSIS OMISSIS proprietà 1/2	, proprietà 1/2 A,	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 137, Sub. 4 Categoria F2 Piano 1
Dal 30/12/2011 al 12/02/2024	OMISSIS OMISSIS proprietà 1/2	, proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 137, Sub. 3 Categoria F2 Piano T

I titolari riportati nella ditta intestata delle visure catastali storiche per immobile corrispondono a quelli reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	138	6		C2	3	mq. 47	52 mq	60,68 €	T		
	22	138	7		C7	2	mq. 71	77 mq	33 €	T		
	22	138	9		C7	2	mq. 34	39 mq	15,8 €	T		
	22	138	11		A4	2	vani 8	211 mq	289,22 €	T-1-2		
	22	137	3		F2					T		
	22	137	4		F2					1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale nelle seguenti planimetrie:

-Corpo A – foglio n.22 particella 138 sub.11 – non è indicata la suddivisione della lavanderia al piano terra; attualmente in quel locale è presente un disimpegno, una lavanderia e un wc (tutto al grezzo); inoltre nella camera da letto al piano terra non è indicata una nicchia nel muro a confine con il vano scala e una piccola parete nel sottoscala

-Corpo C – foglio n.22 particella 138 sub.9 - non è indicato il piccolo bagno in muratura avente altezza di 2 metri circa e copertura con lastra ondulata.

-Corpo E – tettoia aperta, non accatastata, per la quale dovrebbe essere necessario preliminarmente la presentazione di una pratica in sanatoria qualora l'aggiudicatario avesse intenzione di mantenerla in essere.

Non ho ritenuto opportuno presentare alcuna variazione catastale al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi per le planimetrie sopra descritte e per la mancanza di quella della tettoia aperta, in quanto le difformità riscontrate appaiono di lieve entità e comunque possono essere tutte facilmente rimosse.



Quasi certamente il futuro acquirente provvederà alla presentazione di una pratica edilizia per un intervento di ristrutturazione e deciderà come distribuire internamente i locali e come regolarizzare le citate lacune.

Attualmente sarebbe inutile ed antieconomico procedere ad una variazione catastale.

PRECISAZIONI

E' presente un fosso denominato "fosso Rigoletto" lungo il confine nord-est della particella 138. La presenza di tale corso d'acqua potrebbe far generare alcuni accessi alla proprietà (davvero saltuari) da parte del gestore per interventi di controllo e di manutenzione.

PATTI

Non vi sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo del 03.11.2023 ho potuto riscontrare che il compendio immobiliare, nel suo insieme, si trova in precarie condizioni di manutenzione in quanto l'epoca di costruzione è remota.

Gli esecutati, dopo aver ottenuto il Permesso di Costruire n.2 del 11/02/2013, hanno attivato alcuni interventi edilizi ed hanno proceduto alla demolizione del fabbricato di cui alla particella n. 137 subb. 3 e 4 per poi interrompere ogni lavorazione. A fronte di tale situazione, il compendio oggetto di perizia appare in alcune zone un cantiere in altre fatiscente con necessità di interventi di risanamento importanti.

I corpi accessori di cui ai mappali nn. 138/6, 138/7 e 138/9 presentano una struttura in blocchi di cemento e metallo con copertura in lamiera e onduline in eternit (probabilmente amianto fra l'altro in alcune zone divelto).

Il piano terra del fabbricato principale si trova allo stato rustico (cantiere), cioè privo di impianti, intonaci, pavimenti e finiture in genere; qualche anno fa, come detto, erano iniziati dei lavori di ristrutturazione, poi non proseguiti.

Solo l'appartamento al primo piano (abitato dagli esecutati) del fabbricato principale è stato internamente oggetto di un intervento di ristrutturazione una decina di anni fa; gli impianti sono stati adeguati e sono stati posati dei nuovi pavimenti, rivestimenti e sanitari.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare non dispone di parti comuni con terzi soggetti.



L'unica parte comune ai vari mappali nn. 137 e 138 è l'area scoperta tra i diversi corpi di fabbrica. Il mappale n. 138/5 individua il bene comune non censibile - area scoperta - dei subalterni nn. 6, 7, 9 e 11.

La particella n. 137 appare un cortile annesso alla praticella 138.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù da evidenziare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Corpo A - Mappale n. 138/11

Esposizione: libera su tre lati (nord, est e ovest) con affaccio su area comune, l'altro lato confina con edificio di altra proprietà.

- Strutture verticali e Tamponamenti: struttura portante in muratura
- Solai: con voltini in mattoni pieni
- Copertura: a falde in legno con soprastante manto di tegole
- Pareti interne: muratura con intonaco al primo piano
- Pavimentazione interna al primo piano: in ceramica, come per i rivestimenti
- Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in PVC e alluminio con vetro doppio e griglie anch'esse in legno, porte interne in legno con inserto in vetro al primo piano
- Impianto elettrico e idrico - sanitario, di tipo civile al primo piano
- Impianto di riscaldamento solo al primo piano con stufa a pellet – produzione acs con boiler elettrico

L'abitazione non dispone di allaccio del gas metano, I fuochi della cucina sono alimentati da bombole di gas posizionate al p.terra

Corpo C e Corpo D - Mappali nn. 138/6, 138/7 e 138/9

Struttura in prismi di calcestruzzo e in ferro, copertura a falde in legno con soprannate lamiera e lastre in eternit, pavimento in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato occupato dagli esecutati e dai loro due figli, uno minore l'altro maggiorenne, quale loro residenza.

Tale situazione è confermata dal Certificato di Stato di Famiglia ottenuto dal Comune di Ronsecco. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli, non è emersa la presenza di contratti di locazione stipulati dagli esecutati ed aventi oggetto il bene



immobile in questione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1977 al 17/10/2009	OMISSIS proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Goppo Alfredo di Torino	28/05/1977	16933	3650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	10/06/1977	4111	3217
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/05/1977 al 17/10/2009	OMISSIS proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Goppo Alfredo di Torino	28/05/1977	16933	3650
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	10/06/1977	4111	3217
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/10/2009 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	22/02/2010	1339	965
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/10/2009 al 14/10/2010	OMISSIS proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	22/02/2010	1339	965
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/10/2010 al 12/02/2024	OMISSIS proprietà 1/2 OMISSIS	Atto di vendite			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Dragone Andrea di Santhià	14/10/2010	3588	2753
		Trascrizione			



	proprietà 1/2 Fiscale/P.IVA: OHISSIS	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Vercelli	19/10/2010	8205	5772		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Santhià	18/10/2010	1066	Serie 1T		
Dal 14/10/2010 al 12/02/2024	OHISSIS proprietà 1/2 OHISSIS proprietà 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: OHISSIS	Atto di vendite					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		notaio Dragone Andrea di Santhià	14/10/2010	3588	2753		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Vercelli	19/10/2010	8206	5773		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
				Santhià	18/10/2010	1066	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 19/10/2010
Reg. gen. 8207 - Reg. part. 1448
Quota: 1/1
Importo: € 124.500,00
A favore di OHISSIS
Contro OHISSIS
Capitale: € 83.000,00
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: notaio Dragone Andrea di Santhià
Data: 14/10/2010
N° repertorio: 3589
N° raccolta: 2754

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 20/09/2023
Reg. gen. 7586 - Reg. part. 6128
Quota: 1/1



A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Comune di Ronsecco è attualmente in vigore la **VARIANTE STRUTTURALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**.

L'immobile risulta inserito nella zona di piano di tipo BR – Aree e fabbricati di tipo residenziale (Art. 45 N.T.A.).

L'allegato n. 29 identifica le citate norme e l'estratto grafico del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione originaria è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è privo del certificate di agibilità/abitabilità.

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ronsecco (Vc), mi è stato fornito il Permesso di costruire con contributo n. 02, n. 01/12 di pratica, del 20.02.2013, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale.

Il rilascio del citato titolo è avvenuto anche tramite il pagamento di € 1.725,87 relativo al costo di costruzione con quietanza n.1093 in data 19/02/2013.

I lavori sono iniziati in data 06.02.2014, come da comunicazione depositata dalla quale si evince che i lavori venivano eseguiti in proprio.

Nel corso dell'accesso presso l'archivio comunale non è stato recuperato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE aggiornato. In allegato all'atto di acquisto del 14 ottobre 2010 è presente un ACE datato 05/10/2010 (scaduto e non coerente alla situazione attuale).

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato con il Permesso di costruire con contrinuto del 11/02/2013, in quanto non tutte le opere autorizzate sono state realizzate.

Nello specifico si segnalano le seguenti situazioni e difformità rispetto al citato PdC:

corpo A - gli ampliamenti previsti per il fabbricato principale non sono stati eseguiti, come pure le opere al piano terra fatta eccezione per il locale lavanderia che è stato diviso in più ambienti. I lavori al citato livello risultano essere allo stato rustico.

corpo B – edificio collabente demolito come da progetto (lavoro già eseguito)

corpo C – Tettoia prevista in demolizione (lavoro NON eseguito)

corpo D – Tettoie da riqualificare (lavoro NON eseguito)

corpo E – Trattasi di tettoia aperta che non è mai stata accatastata anche se riportata nello stato esistente della tavola 1 allegata al suddetto permesso di costruire.

Ho approfondito la situazione della pratica Edilizia in essere con il tecnico comunale arch. *Buissis*

i, arrivando, con il suo supporto, alle seguenti conclusioni:

-la pratica Edilizia di cui al PdC n. 02 dell'11/02/2013 e con denuncia di Inizio lavori del 06/02/2014 è scaduta essendo trascorsi i termini idonei per la presentazione della Fine Lavori con richiesta di agibilità e presentazione di accatastamento aggiornato

-alla luce di quanto descritto al punto precedente, le opere realizzate appaiono abusive ma sanabili

-l'aggiudicatario potrà sfruttare il PdC sopra citato per riutilizzare i costi sostenuti per il costo di costruzione (rivalutati alla data di presentazione della nuova istanza) presentando opportuna pratica Edilizia che vada a concludere l'iter sospeso.

-l'aggiudicatario avrà la facoltà di adottare le scelte progettuali del PdC n. 02 dell'11/02/2013 e portarle a compimento oppure presentare nuove soluzioni

-in ogni caso servirà una sanatoria per regolarizzare la demolizione già avvenuto del corpo B e delle modeste altre opere eseguite. E' bene precisare che la volumetria demolita potrà essere sfruttata con il nuovo progetto.

Per il resto del progetto, l'aggiudicatario avrà la facoltà (come detto sfruttando il costo di costruzione già pagato ma rivalutato alla data di presentazione della nuova istanza) di rivedere a suo gusto alcune scelte progettuali al fine di perfezionare il PdC n. 02 dell'11/02/2013 ad oggi scaduto. Tenuto conto del fatto che si potrà sfruttare il costo di costruzione già versato nonostante la pratica Edilizia risulti scaduta, si prevede un ulteriore esborso per le pratiche professionali comunali e catastali, per ulteriore oblazione per una sanatoria di circa € 5.000,00.



Tale spesa sarà tenuta conto nel valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ronsecco (VC) - Via Giulio Pasta 29.

Lotto di terreno sul quale sorge un compendio immobiliare a carattere residenziale, composto da un fabbricato principale e da corpi di fabbrica accessori. Il lotto di terreno sul quale sorge l'intero compendio immobiliare ha una superficie pari a mq. 791; l'area scoperta è sterrata. Il bene immobile dispone di accesso pedonale e carrabile dal civico n. 29 di Via Giulio Pasta. Quanto visitato è così descrivibile, anche sulla base delle planimetrie catastali e del rilievo effettuato: - fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra, con tre lati liberi e uno, in lato sud, a confine con altro edificio. Tale fabbricato è individuato con il mappale n. 138/11. Il piano terra si trova allo stato rustico e si compone di camera con accesso diretto dall'esterno, oltre a cucina, wc nel sottoscala, disimpegno, lavanderia e altro wc. Il piano primo è occupato da un appartamento avente accesso da una scala interna che diparte dal lato ovest dell'edificio; tale abitazione si compone di disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno e due balconi, oltre a due camere da letto tra loro collegate. Da questo livello di piano, sempre tramite la scala interna, si accede al secondo piano, composto da due locali solaio anch'essi al rustico; - corpo accessorio posto lungo il confine in lato est dell'area scoperta, disposto su di un unico livello di piano, occupato da un locale ad uso magazzino di cui al mappale n. 138/6 e da una tettoia aperta verso il lato ovest di cui al mappale n. 138/7; - corpo accessorio posto in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà, disposto su di un unico livello di piano, occupato da una tettoia aperta verso il lato sud di cui al mappale n. 138/9. Preciso che all'interno della tettoia è stato ricavato, in angolo nord – est, un piccolo ripostiglio in muratura avente altezza di 2 metri circa e copertura con lastra ondulata; - unità collabenti di cui ai mappali nn. 137/3 e 137/4, che comprendevano un piccolo edificio disposto su due piani e posto lungo il lato ovest della proprietà. Tale edificio oggi risulta demolito, ma è ben identificato sulle planimetrie catastali allegata all'atto di acquisto e sulla tavola di progetto allegata al permesso di costruire del 11.02.2013. In prossimità di tale edificio, vi è una piccola tettoia per il ricovero delle biciclette, che non risulta mai essere stata



accatastata ma autorizzata con il suddetto permesso di costruire del 11.02.2013.

Identificato al catasto Fabbricati

- - Fg. 22, Part. 138, Sub. 6, Categoria C2
- - Fg. 22, Part. 138, Sub. 7, Categoria C7
- - Fg. 22, Part. 138, Sub. 9, Categoria C7
- - Fg. 22, Part. 138, Sub. 11, Categoria A4
- - Fg. 22, Part. 137, Sub. 3, Categoria F2
- - Fg. 22, Part. 137, Sub. 4, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 47.887,50

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ronsecco (VC) - Via Giulio Pasta 29	191,55 mq	250,00 €/mq	€ 47.887,50	100,00%	€ 47.887,50
Valore di stima:					€ 47.887,50

Valore di stima: € 47.887,50 (diconsi quarantasettemilaottocottantasette/50)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 38.098,75 (diconsi trentottomilanovantotto/75)

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Nella riduzione "*Oneri di regolarizzazione urbanistica*" ho indicato il costo per la presentazione della SCIA in sanatoria e pagamento della relativa sanzione/oneri oltre al costo della prestazione



professionale del tecnico.

Nella riduzione per "*Rischio assunto per mancata garanzia*" ho considerato che il bene è attualmente occupato dagli esecutati e non si conosce lo stato al momento del rilascio all'aggiudicatario.

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

Vercelli, li 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Barbero Antonio



ELENCO ALLEGATI:

1	Documentazione fotografica
2	Estratto di mappa
3	Elaborato planimetrico particella 137
4	Elenco subalterni particella 137
5	Elaborato planimetrico particella 138
6	Elenco subalterni particella 138
7	Planimetria 138/6
8	Planimetria 138/7
9	Planimetria 138/9
10	Planimetria 138/11
11	Visura CT 137 Ente Urbano
12	Visura CT 138 Ente Urbano
13	Visura CF 137-3
14	Visura CF 137-4
15	Visura CF 138-6
16	Visura CF 138-7
17	Visura CF 138-9
18	Visura CF 138-11
19	Trascrizione 1977-4111
20	Trascrizione 2010-1339
21	Trascrizione 2010-8204
22	Atto con planimetrie 14-10-2010
23	Trascrizione 2010-8205
24	Trascrizione 2010-8206
25	Contratto di mutuo 14-10-2010
26	Iscrizione 2010-8207
27	Verbale di pignoramento
28	Trascrizione 2023-7586
29	Norme di attuazione PRGC e planimetria
30	Permesso di costruire 11/02/2013
31	Permesso di costruire 11/02/2013 Tav. 1
32	Permesso di costruire 11/02/2013 Tav. 2
33	Permesso di costruire 11/02/2013 Tav. 3
34	Permesso di costruire 11/02/2013 Tav. 4
35	Inizio Lavori 06/02/2014
36	Planimetria generale stato dei luoghi
37	Rilievo sub. 6 e 7
38	Rilievo sub. 9



39	Rilievo sub. 11
40	Certificati anagrafici
41	Verbale di primo accesso
42	Certificato dello stato di famiglia

