
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

Eredità Giacente di * Omissis ***, in persona del Curatore **** Omissis *******



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a **** Omissis ****	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	6
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	6
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	7
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	10
Patti	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	10
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	11
Bene N° 2 - Area urbana **** Omissis ****	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11



Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis **** e Bene N° 2 - Area urbana ubicata a**** Omissis ****	15
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis **** e Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	17
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	19
Lotto 2.....	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	19
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	19
Titolarità	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	20
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	20
Confini	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	20
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	20
Consistenza	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	21



Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	21
Dati Catastali	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	22
Patti	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Stato conservativo.....	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	24
Bene N° 4 - Area urbana **** Omissis ****	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	24
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	24
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	27
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	27
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	28
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	28
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	30
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 3 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	31
Bene N° 4 - Area urbana ubicata **** Omissis ****	31
Stima / Formazione lotti	32



Lotto 1	32
Lotto 2	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.	39
Lotto 1	39
Lotto 2	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	41
Bene N° 1 - Villetta ubicata **** Omissis ****	41
Bene N° 2 - Area urbana **** Omissis ****	41
Bene N° 3 - Area urbana **** Omissis ****	42
Bene N° 4 - Area urbana **** Omissis ****	42



INCARICO

All'udienza del 09/06/2023, il sottoscritto **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata **** Omissis ****
- **Bene N° 2** - Area urbana **** Omissis ****
- **Bene N° 3** - Area urbana **** Omissis ****
- **Bene N° 4** - Area urbana **** Omissis ****

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Fabbricato di civile abitazione sito nel **** Omissis ****

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Area urbana destinata a cortile di civile abitazione sita nel **** Omissis ****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.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Area urbana destinata a posto auto scoperto sita nel **** Omissis ****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. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Area urbana destinata a posto auto scoperto sita nel **** Omissis ****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. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a **** Omissis ****, piano T-1
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a **** Omissis ****, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T-1

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., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** Omissis ****e relativa integrazione del 13/09/2023 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, 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., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** Omissis ****e relativa integrazione del 13/09/2023 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T-1

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

- **** Omissis ****

**** Omissis ****

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il ** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avvocato **** Omissis ******

BENE N° 2 - AREA URBANA **** OMISSIS ****, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il ** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avvocato **** Omissis ******

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T-1

Il bene confina con mappale 1450 sub. 5, mappale 1452 stessa ditta, mappale 1450 sub . 1, mappale 752

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Il bene confina con mappale 1453, mappale 1482, mappale 1451, mappale 1450 sub. 4 (stessa ditta)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,80 m	T-1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Soffitta	49,00 mq	49,00 mq	0,33	16,17 mq	2,40 m	
Totale superficie convenzionale:				134,17 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				134,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	59,00 mq	59,00 mq	0,18	10,62 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,62 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				10,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/08/2006 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1450, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 400,25
Dal 25/06/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1450, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 59 mq Rendita € 400,25
Dal 12/03/2008 al 19/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1450, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 VANI Rendita € 573,27 Piano T-1

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2006 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1452 Categoria F1, Cons. 59 MQ Superficie catastale 59 mq Piano T
Dal 12/06/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1452 Categoria F1, Cons. 59 MQ Superficie catastale 59 mq Piano T
Dal 12/03/2018 al 28/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1452 Categoria F1, Cons. 59 mq Superficie catastale 59 mq Piano T

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1450	4		A2	3	6 vani	153 mq	573,27 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 22 Giugno 2023, sono emerse alcune differenze distributive rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale allo stato attuale. In particolare dinnanzi all'ingresso del fabbricato si trova un porticato chiuso su tre lati non indicato in planimetria catastale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1452			F1		59 mq	59 mq		T		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate **** Omissis ****, ufficio territoriale di **** Omissis **** non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di **** Omissis ****, ufficio territoriale **** Omissis ****, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione. Gli ambienti interni risultano ristrutturati con finiture recenti. Tutte le utenze risultano essere attive

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Trattandosi di fabbricato di tipo unifamiliare non sussistono parti comuni. Si segnala la contiguità con due lati con i fabbricati confinanti: i due fabbricati adiacenti presentano la copertura a tetto in continuità.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Trattandosi di area urbana a servizio di fabbricato di tipo unifamiliare non sussistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Non sono state riscontrate servitù attive o passive rispetto al bene come oggi identificato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Sul bene non sono indicate servitù formali. Essendo però lo stesso area attigua al bene limitrofo di cui costituisce area di accesso di fatto si costituisce una servitù di passaggio nei confronti del bene 1 posto sul mappale 1450 sub.4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

L'immobile, in origine fabbricato di tipo agricolo ma soggetto a numerose ristrutturazioni di cui l'ultima nel 2008, rispecchia le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione, sia per morfologia che per materiali impiegati ma evidenzia anche l'ammodernamento avvenuto con l'ultima ristrutturazione. Presenta affaccio prevalente a sud con la facciata principale di accesso sulla strada interna del complesso immobiliare perpendicolare a **** Omissis ****. I due piani a destinazione abitativa da cui è composto l'immobile presentano altezze utili interne simili: il piano terreno ha altezza utile di 2,75 m mentre il piano primo presenta altezza interna pari a 2,80 m. Il sottotetto non abitabile presenta altezza media di 2,40 m. L'accesso all'immobile al piano terreno avviene da cortile di pertinenza, mentre l'accesso dal piano terreno al piano primo da scala in muratura con pedate in pietra che prosegue anche nel locale sottotetto. La struttura portante verticale (partendo dal piano di fondazione) è in muratura portante. Le partizioni perimetrali sono realizzate in muratura, così come le pareti di delimitazione degli ambienti interni. La copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno, manto di copertura in tegole di laterizio e canali di raccolta acque sia orizzontali che verticali in rame. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, in complessivo buono stato di conservazione. Gli ambienti interni risultano tutti intonacati a civile e tinteggiati, con pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti e in tutti i piani. I servizi igienici, sia a piano primo che a piano terreno, sono dotati di tutte le apparecchiature sanitarie e di rivestimenti ceramici fino alla quota delle porte interne (circa 2,20 m). Tutte le porte interne sono in legno di colore chiaro mentre i serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro. In generale gli ambienti interni presentano un buono stato di manutenzione e mostrano finiture recenti. Nell'ambiente soggiorno è presente un camino a legna con rivestimento in pietra. L'immobile risulta dotato di tutti gli impianti, termico con caldaia posta in apposito vano nel sottotetto con radiatori metallici posti negli ambienti, elettrico e idro-sanitario. Alla data del sopralluogo tutte le



utenze risultavano attive.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Area urbana destinata a cortile abitazione. L'accesso avviene da cancello pedonale in acciaio e da cancello carraio sempre in acciaio. Entrambi i cancelli sono inseriti in recinzione in muratura faccia a vista con copertina in pietra tipo serizzo. La superficie a terra è rivestita con pietra a spacco. Una porzione è delimitata da una tettoia chiusa su tre lati da muretti in mattoni intonacati. La copertura della porzione porticata è in legno a vista perlinato con manto in tegole colore rosso anticato. All'interno del vano è contenuta una struttura con forno in muratura e relativo camino a tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1999 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	17/08/2007	5698	3883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO	25/06/2007	21	1309		
Dal 31/12/2004 al 25/06/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	31/12/2004	74358	4162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
**** Omissis ****	11/01/2005	161	103		



Dal 25/06/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	25/06/2007	172121	19655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	24/07/2007	5011	3379
Registrazione					
Dal 12/03/2008 al 28/06/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	12/03/2008	19908	6637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	18/03/2008	1749	1229

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 - AREA URBANA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1999 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	17/08/2007	5698	3883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO	25/06/2007	21	1309		
Dal 31/12/2004 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			



25/06/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	31/12/2004	74358	4162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	11/01/2005	161	103
Dal 25/06/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	25/06/2007	17212	19655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
**** Omissis ****	24/07/2007	5011	3379		
Dal 12/03/2008 al 28/06/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	12/03/2008	19908	6637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
**** Omissis ****	18/03/2008	1749	1229		

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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** Omissis **** aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1



Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** Omissis **** aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****

FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS **** , PIANO T-1 E BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS **** , PIANO T**



All'interno del Piano Regolatore Generale Intercomunale- Variante strutturale 2013- Progetto Definitivo allegato alla delibera Consiglio Comunale n.5 del 27/01/2015 il bene è incluso nell'ambito normativo " Aree edificate in aggregati urbani di tipo B – artt. 7 bis, 8,9,10 N.d'A".

Art. 7 bis - Prescrizioni operative relative alle aree suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Il P.R.G. individua le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica, dettando norme che precisano, per ciascuno di essi, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità di attuazione. A tal fine il P.R.G. , riconosce le seguenti categorie omogenee di aree individuate nel territorio intercomunale:

.....

B Aree edificate negli aggregati urbanizzati, non suscettibili di consistenti trasformazioni urbanistiche od edilizie.

.....Per le categorie di aree A, B, C, D, il Piano evidenzia le aree (S), quando esistenti, specificamente vincolate per servizi pubblici di cui all'art. 6, indicandone la destinazione o le destinazioni specifiche.

.....

In ambiti residenziali sono inoltre individuate apposite aree destinate a verde privato.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per il **** Omissis **** risultano definite nella maniera che segue. Il successivo articolo 9 delle presenti norme, che disciplina le possibilità d'intervento nelle singole aree, determina anche l'ammissibilità delle varie destinazioni d'uso.

1.1. Destinazione residenziale

Oltre alla destinazione prettamente residenziale, laddove ammessa, sono considerate compatibili con la residenza stessa le destinazioni seguenti: a) le residenze comunitarie, i motel, villaggi albergo, albergo mueblè o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere, le case di riposo; b) i pubblici esercizi comprese le attività di ristorazione fino ad un massimo di 150 mq di superficie c) gli esercizi commerciali di vicinato di superficie non superiore a mq. 150; d) gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.; e) le attrezzature ricreative, per il tempo libero e per la cultura; f) le attività di autorimessa e le autofficine fino ad una superficie max 150 mq. utili; g) le attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi (salvo depositi di bombole fino a 75 kg.) e fino ad una superficie max di 150 mq utili lordi; h) i laboratori artigianali di produzione che non presentino carattere di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie utile lorda di solaio di 500 mq i) le attività e le attrezzature connesse all'attività agricola che non comportino controindicazioni igieniche e non interferiscano con gli usi residenziali della cellula interessata o del contesto. l) le attività ricettive in genere, compreso il bed&breakfast, fino ad un massimo di 150 mq di superficie.

.....

Art. 9 - Tipi d'intervento.

.....

B Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso, al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e al completamento in aree a potenzialità edificatoria non esaurita.

Le destinazioni ammesse sono, in coerenza con quanto stabilito ai punti 1,2,3,5 del precedente art. 8 ed in accordo dei tipi d'intervento ammessi dal presente articolo, le seguenti: 1) destinazione residenziale 2) destinazione produttiva 3) destinazione commerciale 5) destinazione turistico ricettiva Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare o realizzare nuove superfici residenziali e accessorie, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie utile netta preesistente già destinata alla residenza (comprensiva dei locali a stretto servizio della funzione abitativa) in aree a potenzialità edificatoria esaurita, sempre nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 1 delle presenti norme, nonché di demolizione e ricostruzione.

Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità



fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata. Qualora la cellula edilizia interessata comprenda vani accessori inutilizzati o parti di fabbrica in muratura abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli o produttivi, tali parti potranno essere recuperate, anche integralmente, per la realizzazione di nuove superfici residenziali. Nel caso di interventi di modesta entità questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria ad evitare recuperi parziali e frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di casseri e fienili. Gli interventi di completamento che comportino nuova edificazione o sopraelevazione dovranno inoltre essere contenuti nel limite di tre piani f.t. e di 9 mt. di altezza. E' fatta salva la possibilità, nei lotti edificati di superficie superiore a mq. 400, di interventi di ristrutturazione od ampliamento per realizzare una abitazione unifamiliare di non più di 600 mc, anche quando ciò comporti incrementi superiori al 20% della superficie di solaio esistente. Analoghe norme, col limite del 40% di incremento e del 60% di copertura del lotto interessato, valgono per le aree o parti di esse edificate a destinazione produttiva, terziaria e agricola, occupate da attività non nocive e moleste per il contesto residenziale circostante, semprechè tale destinazione sia ammessa dal Piano.

E' inoltre consentito sopraelevare gli edifici di 0,5 ml sempre al fine di pervenire al miglior utilizzo dei volumi esistenti nel rispetto dell'altezza massima consentita. In analogia a quanto previsto per le aree di tipo A e negli stessi termini è consentita l'eventuale aggiunta di bassi fabbricati, per la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime. In tutte le aree di tipo B sono consentite le destinazioni a pubblici servizi.

.....
Art. 10 - Modalità generali d'intervento edilizio.

.....
Nelle aree B. in sede di ristrutturazione o di aggiunta o di ampliamento, o di sopraelevazione o di demolizione e ricostruzione, gli eventuali nuovi corpi di fabbrica debbono rispettare gli allineamenti dell'edificio esistente paralleli alla strada e possono essere accostati ai confini laterali, qualora i fronti di edifici preesistenti o i fronti interessati dall'edificio oggetto d'intervento risultino già allineati sugli stessi confini, ovvero preesistano su tali confini, nei fondi contigui, pareti non finestrate in corrispondenza di quelle da addossare. Analogamente, ove l'edificio oggetto d'intervento sia posto lungo i confini laterali, gli eventuali nuovi corpi di fabbrica possono essere realizzati rispettando tali allineamenti anche se la relativa distanza risulta essere inferiore a 5 ml, purché sia salvaguardata la confrontanza minima di 10 ml dagli edifici esistenti sui fondi contigui. I bassi fabbricati di cui all'art. 3 potranno essere sempre edificati a confine previo avvenuto accordo tra le proprietà confinanti, attestato da scrittura privata registrata. Analogamente a confine, ma senza il prescritto accordo tra le proprietà confinanti, potranno essere realizzati ripari, porticati aperti e tettoie, nonchè altri manufatti sempre a destinazione accessoria non abitativa, purché gli stessi, nel punto più elevato, non superino i 3 metri dal suolo o dalla quota di sicurezza determinata da una valutazione del rischio idraulico. Nelle aree situate in diretto rapporto visuale con le aree di tipo A, vale inoltre la seconda norma di cui al capoverso precedente. Nel caso di distacchi dalle strade la distanza minima di arretramento è di mt. 10,00, riducibili a mt. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2, della l.r. 56/77 e s.m.i. La distanza minima da osservare dal confine è di mt. 5,00, fermo restando l'obbligo di distacco di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (esclusi bassi fabbricati e porticati d'arredo la cui aggiunta non dovrà comunque comportare il consolidamento di situazioni antiigieniche o di disagiata abitabilità ed in particolare l'affaccio di pareti finestrate su spazi liberi interni a distanza dal fronte contrapposto inferiore a m 5,00 o comunque inferiore all'altezza del fronte più alto).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS **** , PIANO T-1 E BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS **** , PIANO T**



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

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del **** Omissis **** in data 02/10/2023. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- 3/2005 - **** Omissis **** - restauro e risanamento
- 28/2005 - **** Omissis **** - ristrutturazione edilizia
- 18/2006 - variante Pdc 2/2006 - box auto
- 27 /2008 - variante 2/2008
- 34/2008 - pdc ampliamento
- 1/2009 - permesso ristrutturazione
- 8/2010 - voltura pdc **** Omissis ****

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- Denuncia di inizio attività 3/2005 del 21/01/2005 –richiedente **** Omissis **** per restauro e risanamento conservativo per opere interne rifacimento porzione di copertura e demolizione tettoia;
- Richiesta di Permesso di costruire 28/2005 del 11/05/2005 –richiedente **** Omissis **** per recupero di parti rustiche ai fini abitativi e relativo permesso 2/2006 del 06/02/2006. L'intervento prevede la ristrutturazione della parte già abitativa e il recupero del rustico per la realizzazione di totali 4 unità abitative con tipologia a schiera;
- Richiesta di variante 18/2006 del 24/05/2006 a Permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006 – richiedente **** Omissis **** per realizzazione di autorimesse a saturazione della volumetria disponibile;
- Denuncia di inizio attività 29/2006 del 05/08/2006 in variante a Permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006 –richiedente **** Omissis **** per diversa distribuzione interna dei vani;
- Permesso di costruire 9/2008 del 09/08/2008 **** Omissis **** per voltura e variante per opere interne a permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006.

Lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti coincide con quanto presente sulle planimetrie catastali.

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo con quanto contenuto nelle suddette istanze edilizie è possibile relazionare quanto segue:

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 20 Giugno 2023, sono emerse alcune differenze distributive tra lo stato attuale e quanto indicato in atti. In particolare in posizione antistante l'unità immobiliare, attigua all'ingresso al piano terreno è presente un porticato chiuso su tre lati per il quale non è stato però rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

Sempre al piano terreno la cucina è stata posizionata nel locale dispensa.

Al piano secondo è presente un servizio igienico non rappresentato né in planimetria catastale né negli atti edilizi.

Si precisa che la verifica della conformità edilizia viene effettuata solo sulla base del prgc esistente poiché lo stesso è la variante del precedente ma non ha subito variazioni nell'individuazione degli indici e dei parametri.

La verifica urbanistica della possibilità di sanare tali difformità viene effettuata secondo quanto indicato all'art. 9 delle NTA del PRGC del Comune di **** Omissis **** nelle quali si riporta:

Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata.

Poiché il porticato è chiuso su tre lati esso deve essere conteggiato come volume aggiuntivo rispetto al quale verificare la densità edilizia. Essendo la capacità edificatoria già satura sulla superficie dei due lotti (foglio 3 particella 1450 sub. 4 e foglio 3 particella 1452) la regolarizzazione del porticato non è possibile. Si evidenzia inoltre la presenza di un forno in muratura a confine con il mappale 1451 dotato di camino a tetto di cui non si ha riscontro di autorizzazione o di assenso del confinante.

Occorrerà pertanto prevederne la demolizione . Dalla compilazione di computo allegato per le opere in



sanatoria (che si allega in via preventiva) sulla base del Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte del 2023 si ipotizza un costo opere pari a 900,00 € circa. A tale cifra andranno sommati il costo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato ipotizzabili in 1.500,00 € (piu' iva di legge e cassa professionale).

Il costo di tale intervento è pari a circa 2.400,00 € . Tale costo verrà detratto dal valore stimato per la vendita dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS **** , PIANO T-1**

Trattandosi di fabbricato residenziale unifamiliare non sussistono vincoli e oneri condominiali

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS **** , PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata **** Omissis **** , piano T
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata **** Omissis **** , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS **** , 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., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** Omissis **** e relativa integrazione del 13/09/2023 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS **** , 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., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** Omissis **** e relativa integrazione del 13/09/2023 che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.



TITOLARITÀ

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS **** , PIANO T

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il ** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avvocato **** Omissis ******

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A TICINETO (AL) - VIA VITTORIO VENETO 77, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il ** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis **** e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avvocato **** Omissis ******

CONFINI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS **** , PIANO T

Il bene confina con mappale 1531, mappale 1534 (stessa ditta), mappale 1533, mappale 1482

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS **** , PIANO T

Il bene confina con mappale 1535, mappale 1457, mappale 1533, mappale 1530 (stessa ditta)

CONSISTENZA



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	28,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	64,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2008 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1530 Categoria F1, Cons. 28 mq Superficie catastale 64 mq Piano T
Dal 12/03/2008 al 28/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1530 Categoria F1, Cons. 28 MQ Superficie catastale 28 mq Graffato T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2008 Pratica n. **** Omissis **** in atti dal 08/02/2008
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1594.1/2008)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2008 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1534 Categoria F1, Cons. 64 MQ



		Superficie catastale 64 mq Piano T
Dal 12/03/2008 al 28/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1534 Categoria F1, Cons. 64 MQ Superficie catastale 64 mq Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/02/2008 Pratica n. **** Omissis **** in atti dal 08/02/2008
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1594.1/2008)

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1530			F1		28 mq	28 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A **** OMISSIS ****, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1534			F1		64 mq	64 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 22 Giugno 2023, sono emerse alcune differenze distributive rispetto a quanto indicato nella mappa catastale presente in atti. In particolare si è rilevata la presenza di una tettoia aperta su tre lati non indicata in mappa.



PATTI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di **** Omissis ****, ufficio territoriale di **** Omissis ****, non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di **** Omissis ****, ufficio territoriale di **** Omissis ****, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Trattandosi di area urbana non sussistono parti comuni. Si segnala la contiguità con l'area urbana retrostante della stessa ditta e pertanto inserita nello stesso lotto di vendita.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Trattandosi di area urbana non sussistono parti comuni. Si segnala la contiguità con l'area urbana antistante della stessa ditta e pertanto inserita nello stesso lotto di vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Sul bene non sono indicate servitù formali. Essendo però lo stesso area attigua al bene limitrofo di cui costituisce area di accesso di fatto si costituisce una servitù di passaggio nei confronti del bene 4-foglio 3 mappale 1534.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**



Sul bene non sono indicate servitù formali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

La porzione di terreno esterno che costituisce il bene risulta priva di delimitazioni fisiche e di recinzioni. La superficie esterna è piana e presenta finitura in battuto in cemento in parte liscio.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

L'area esterna che costituisce il bene risulta delimitata a confine con le proprietà limitrofe da muratura in blocchetti di cemento colore grigio e da una recinzione in paletti metallici e teli plastificati. La superficie del lotto presenta finitura in battuto di cemento precedentemente liscio ma in cattivo stato di manutenzione. Al fondo del lotto è presente una tettoia per ricovero attrezzature con struttura lignea (pilastri e travi) e copertura in coppi di laterizio. La copertura è dotata di canale di convogliamento acque meteoriche e relativo pluviale di scarico in pvc colore bianco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1999 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	17/08/2007	5698	3883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO	25/06/2007	21	1309		



Dal 31/12/2004 al 25/06/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	31/12/2004	74358	4162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	11/01/2005	161	103
Dal 25/06/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	25/06/2007	17212	19655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	24/07/2007	5011	3379
Dal 12/03/2008 al 28/06/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	12/03/2008	19908	6637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	18/03/2023	1749	1229

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.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1999 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO DEL REGISTRO	17/08/2007	5698	3883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	25/06/2007	21	1309
Dal 31/12/2004 al 25/06/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	31/12/2004	74358	4162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	11/01/2005	161	103
Dal 25/06/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	25/06/2007	17212	19655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	24/07/2007	5011	3379
Dal 12/03/2008 al 28/06/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	12/03/2008	19908	6637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****	18/03/2008	1749	1229

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



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** Omissis **** aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** Omissis **** aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T E BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T**

All'interno del Piano Regolatore Generale Intercomunale- Variante strutturale 2013- Progetto Definitivo allegato alla delibera Consiglio Comunale n.5 del 27/01/2015 il bene è incluso nell'ambito normativo " Aree edificate in aggregati urbani di tipo B – artt. 7 bis, 8,9,10 N.d'A".

Art. 7 bis - Prescrizioni operative relative alle aree suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Il P.R.G. individua le aree e gli edifici suscettibili di trasformazione edilizia ed urbanistica, dettando norme che precisano, per ciascuno di essi, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità di attuazione. A tal fine il P.R.G. , riconosce le seguenti categorie omogenee di aree individuate nel territorio intercomunale:

.....

B Aree edificate negli aggregati urbanizzati, non suscettibili di consistenti trasformazioni urbanistiche od edilizie.

.....Per le categorie di aree A, B, C, D, il Piano evidenzia le aree (S), quando esistenti, specificamente vincolate per servizi pubblici di cui all'art. 6, indicandone la destinazione o le destinazioni specifiche.

.....

In ambiti residenziali sono inoltre individuate apposite aree destinate a verde privato.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. per il Comune di **** Omissis **** risultano definite nella maniera che segue. Il successivo articolo 9 delle presenti norme, che disciplina le possibilità d'intervento nelle singole aree, determina anche l'ammissibilità delle varie destinazioni d'uso.

1.1. Destinazione residenziale

Oltre alla destinazione prettamente residenziale, laddove ammessa, sono considerate compatibili con la residenza stessa le destinazioni seguenti: a) le residenze comunitarie, i motel, villaggi albergo, albergo mueblè o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere, le case di riposo; b) i pubblici esercizi comprese le attività di ristorazione fino ad un massimo di 150 mq di superficie c) gli esercizi commerciali di vicinato di superficie non superiore a mq. 150; d) gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.; e) le attrezzature ricreative, per il tempo libero e per la cultura; f) le attività di autorimessa e le autofficine fino ad una superficie max 150 mq. utili; g) le attività di commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi (salvo depositi di bombole fino a 75 kg.) e fino ad una superficie max di 150 mq utili lordi; h) i laboratori artigianali di produzione che non presentino carattere di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie utile lorda di solaio di 500 mq i) le attività e le attrezzature connesse all'attività agricola che non comportino controindicazioni igieniche e non interferiscano con gli usi residenziali della cellula interessata o del contesto. l) le attività ricettive in genere, compreso il bed&breakfast, fino ad un massimo di 150 mq di superficie.

.....



Art. 9 - Tipi d'intervento.

.....
B Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso, al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e al completamento in aree a potenzialità edificatoria non esaurita. Le destinazioni ammesse sono, in coerenza con quanto stabilito ai punti 1,2,3,5 del precedente art. 8 ed in accordo dei tipi d'intervento ammessi dal presente articolo, le seguenti: 1) destinazione residenziale 2) destinazione produttiva 3) destinazione commerciale 5) destinazione turistico ricettiva Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammessi interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di completamento, per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare o realizzare nuove superfici residenziali e accessorie, o per gli usi commerciali ed artigianali consentiti, purché non ne derivi un incremento superiore al 20% della superficie utile netta preesistente già destinata alla residenza (comprensiva dei locali a stretto servizio della funzione abitativa) in aree a potenzialità edificatoria esaurita, sempre nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 1 delle presenti norme, nonché di demolizione e ricostruzione.

Il completamento, in lotti a capacità edificatoria non esaurita, è ammesso nel limite della densità fondiaria di 1,5 mc/mq nella cellula edilizia interessata. Qualora la cellula edilizia interessata comprenda vani accessori inutilizzati o parti di fabbrica in muratura abbandonate o comunque non più utilizzate a fini agricoli o produttivi, tali parti potranno essere recuperate, anche integralmente, per la realizzazione di nuove superfici residenziali. Nel caso di interventi di modesta entità questi dovranno essere realizzati almeno nella misura necessaria ad evitare recuperi parziali e frazionati di elementi tipologici unitari quali, ad esempio, singole arcate di casseri e fienili. Gli interventi di completamento che comportino nuova edificazione o sopraelevazione dovranno inoltre essere contenuti nel limite di tre piani f.t. e di 9 mt. di altezza. E' fatta salva la possibilità, nei lotti edificati di superficie superiore a mq. 400, di interventi di ristrutturazione od ampliamento per realizzare una abitazione unifamiliare di non più di 600 mc, anche quando ciò comporti incrementi superiori al 20% della superficie di solaio esistente. Analoghe norme, col limite del 40% di incremento e del 60% di copertura del lotto interessato, valgono per le aree o parti di esse edificate a destinazione produttiva, terziaria e agricola, occupate da attività non nocive e moleste per il contesto residenziale circostante, semprechè tale destinazione sia ammessa dal Piano.

E' inoltre consentito sopraelevare gli edifici di 0,5 ml sempre al fine di pervenire al miglior utilizzo dei volumi esistenti nel rispetto dell'altezza massima consentita. In analogia a quanto previsto per le aree di tipo A e negli stessi termini è consentita l'eventuale aggiunta di bassi fabbricati, per la realizzazione di autorimesse private e servizi accessori, purché tale aggiunta non ostacoli il recupero di parti di fabbrica degradate della stessa cellula o delle cellule finitime. In tutte le aree di tipo B sono consentite le destinazioni a pubblici servizi.

Art. 10 - Modalità generali d'intervento edilizio.

.....
Nelle aree B. in sede di ristrutturazione o di aggiunta o di ampliamento, o di sopraelevazione o di demolizione e ricostruzione, gli eventuali nuovi corpi di fabbrica debbono rispettare gli allineamenti dell'edificio esistente paralleli alla strada e possono essere accostati ai confini laterali, qualora i fronti di edifici preesistenti o i fronti interessati dall'edificio oggetto d'intervento risultino già allineati sugli stessi confini, ovvero preesistano su tali confini, nei fondi contigui, pareti non finestrate in corrispondenza di quelle da addossare. Analogamente, ove l'edificio oggetto d'intervento sia posto lungo i confini laterali, gli eventuali nuovi corpi di fabbrica possono essere realizzati rispettando tali allineamenti anche se la relativa distanza risulta essere inferiore a 5 ml, purché sia salvaguardata la confrontanza minima di 10 ml dagli edifici esistenti sui fondi contigui. I bassi fabbricati di cui all'art. 3 potranno essere sempre edificati a confine previo avvenuto accordo tra le proprietà confinanti, attestato da scrittura privata registrata. Analogamente a confine, ma senza il prescritto accordo tra le proprietà confinanti, potranno essere realizzati ripari, porticati aperti e tettoie, nonché altri manufatti sempre a destinazione accessoria non abitativa, purché gli stessi, nel punto più elevato, non superino i



3 metri dal suolo o dalla quota di sicurezza determinata da una valutazione del rischio idraulico. Nelle aree situate in diretto rapporto visuale con le aree di tipo A, vale inoltre la seconda norma di cui al capoverso precedente. Nel caso di distacchi dalle strade la distanza minima di arretramento è di mt. 10,00, riducibili a mt. 6,00 alle condizioni di cui all'art. 27, comma 2, della l.r. 56/77 e s.m.i. La distanza minima da osservare dal confine è di mt. 5,00, fermo restando l'obbligo di distacco di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (esclusi bassi fabbricati e porticati d'arredo la cui aggiunta non dovrà comunque comportare il consolidamento di situazioni antiigieniche o di disagiata abitabilità ed in particolare l'affaccio di pareti finestrate su spazi liberi interni a distanza dal fronte contrapposto inferiore a m 5,00 o comunque inferiore all'altezza del fronte più alto).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** Omissis **** in data 02/10/2023. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- 3/2005 - **** Omissis **** - restauro e risanamento
- 28/2005 - **** Omissis **** - ristrutturazione edilizia
- 18/2006 - variante Pdc 2/2006 - box auto
- 27 /2008 - variante 2/2008
- 34/2008 - pdc ampliamento
- 1/2009 - permesso ristrutturazione
- 8/2010 - voltura pdc **** Omissis ****

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- Denuncia di inizio attività 3/2005 del 21/01/2005 –richiedente **** Omissis **** per restauro e risanamento conservativo per opere interne rifacimento porzione di copertura e demolizione tettoia;
- Richiesta di Permesso di costruire 28/2005 del 11/05/2005 –richiedente **** Omissis **** per recupero di parti rustiche ai fini abitativi e relativo permesso 2/2006 del 06/02/2006. L'intervento prevede la ristrutturazione della parte già abitativa e il recupero del rustico per la realizzazione di totali 4 unità abitative con tipologia a schiera;
- Richiesta di variante 18/2006 del 24/05/2006 a Permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006 – richiedente **** Omissis **** per realizzazione di autorimesse a saturazione della volumetria disponibile;
- Denuncia di inizio attività 29/2006 del 05/08/2006 in variante a Permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006 –richiedente **** Omissis **** per diversa distribuzione interna dei vani;
- Permesso di costruire 9/2008 del 09/08/2008 richiedente **** Omissis **** per voltura e variante per opere interne a permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006.

Lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti coincide con quanto presente sulle planimetrie catastali.

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo è possibile relazionare la conformità del bene.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA **** OMISSIS ****, PIANO T

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** Omissis **** in data 02/10/2023. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- 3/2005 - **** Omissis **** - restauro e risanamento
- 28/2005 - **** Omissis **** - ristrutturazione edilizia
- 18/2006 - variante Pdc 2/2006 - box auto



- 27 /2008 - variante 2/2008
- 34/2008 - pdc ampliamento
- 1/2009 - permesso ristrutturazione
- 8/2010 - voltura pdc **** Omissis ****

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- Denuncia di inizio attività' 3/2005 del 21/01/2005 –richiedente **** Omissis **** e **** Omissis **** per restauro e risanamento conservativo per opere interne rifacimento porzione di copertura e demolizione tettoia;
- Richiesta di Permesso di costruire 28/2005 del 11/05/2005 –richiedente **** Omissis **** per recupero di parti rustiche ai fini abitativi e relativo permesso 2/2006 del 06/02/2006. L'intervento prevede la ristrutturazione della parte già abitativa e il recupero del rustico per la realizzazione di totali 4 unità abitative con tipologia a schiera;
- Richiesta di variante 18/2006 del 24/05/2006 a Permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006 –richiedente **** Omissis **** e **** Omissis **** per realizzazione di autorimesse a saturazione della volumetria disponibile;
- Denuncia di inizio attività 29/2006 del 05/08/2006 in variante a Permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006 –richiedente **** Omissis **** per diversa distribuzione interna dei vani;
- Permesso di costruire 9/2008 del 09/08/2008 richiedente **** Omissis **** per voltura e variante per opere interne a permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006.

Lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia in atti coincide con quanto presente sulle planimetrie catastali. Si segnala che la pratica edilizia Richiesta di variante 18/2006 del 24/05/2006 a Permesso di costruire 2/2006 del 06/02/2006 –richiedente **** Omissis **** per realizzazione di autorimesse a saturazione della volumetria disponibile non è stata mai di fatto realizzata.

Dalla sovrapposizione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo con quanto contenuto nelle suddette istanze edilizie è possibile relazionare quanto segue:

In sede di sopralluogo, effettuato il giorno 20 Giugno 2023è emersa la presenza di una tettoia posizionata in fondo al lotto a confine con i mappali 1533, 1457, 1535 la cui presenza non è riscontrabile in nessuna istanza edilizia.

Tale porticato adibito a ricovero attrezzi e magazzino non presenta strutture murarie di supporto. Tale manufatto delle dimensioni di circa 4 x 4,20 m considerando la superficie fondiaria del lotto pari a 64 mq non è sanabile in quanto l'indice di utilizzazione fondiaria risulta maggiore di 1,5 mc/mc previsto dal Piano Regolatore comunale.

Occorrerà pertanto prevederne la demolizione . Dalla compilazione di computo allegato per le opere in sanatoria (che si allega in via preventiva) sulla base del Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte del 2023 si ipotizza un costo opere pari a 500,00 € circa. A tale cifra andranno sommati il costo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato ipotizzabili in 1.500,00 € (piu' iva di legge e cassa professionale).

Il costo di tale intervento è pari a circa 2.000,00 € . Tale costo verrà detratto dal valore stimato per la vendita dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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. Per la determinazione dei lotti di vendita si è tenuto conto del posizionamento e delle modalità di accesso dei beni. Sulla base di tali considerazioni sono stati pertanto definiti due lotti di vendita:

Lotto 1: Bene 1 foglio 3, mapp. 1450 sub. 4 (abitazione) e Bene 2 foglio 3, mapp. 1452 (area urbana cortile dell'abitazione ed area di accesso ad essa)

Lotto 2: Bene 3 foglio 3, mapp. 1530 (area urbana destinata a posto auto) e Bene 4 foglio 3 mapp. 1534 (area urbana destinata a posto auto adiacente a mapp. 1530)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata **** Omissis ****, piano T-1
Fabbricato di civile abitazione sito nel ** Omissis **** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1450, Sub. 4, Categoria A2**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: 70.268,60 €

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria A/2 - abitazione di tipo CIVILE.

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2023: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis ****
Fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico Normale min 495 € max 590 €
STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 134 mq di cui
68 mq piano terreno
50 mq piano primo
16 mq piano secondo (ragguagliati coeff. 0,33)

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE

Piano terreno:

Valore normale = Valore normale unitario x sup (mq) Valore normale unitario =

Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,8



K_2 (livello di piano) = 0,2

$K = (0,8 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,35$

Valore normale unitario = $495 + (590 - 495) \times 0,35 = 528,25 \text{ €}$

Valutato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene di poter arrotondare il valore a 530,00 €/mq

Valore normale = $530,00 \text{ €} \times 68 \text{ mq} = 36.040,00 \text{ €}$

Piano primo:

Valore normale = Valore normale unitario x sup (mq) Valore normale unitario =

Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

K_1 (taglio superficie) = 0,8

K_2 (livello di piano) = 0,4

$K = (0,8 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,5$

Valore normale unitario = $495 + (590 - 495) \times 0,5 = 542,50 \text{ €}$

Valutato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene di poter arrotondare il valore a 545,00 €/mq

Valore normale = $545,00 \text{ €} \times 50 \text{ mq} = 27.250,00 \text{ €}$

Piano secondo (sottotetto):

Valore normale = Valore normale unitario x sup (mq) Valore normale unitario =

Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

K_1 (taglio superficie) = 1

K_2 (livello di piano) = 0,8

$K = (1 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,85$

Valore normale unitario = $495 + (590 - 495) \times 0,85 = 575,75 \text{ €}$

Valutato il buono stato di conservazione dell'immobile si ritiene di poter arrotondare il valore a 580,00 €/mq

Valore normale = $575,75 \text{ €} \times 16,17 \text{ mq} = 9.378,60 \text{ €}$

Valore totale immobile: Valore normale piano terreno + Valore normale piano primo + Valore normale piano secondo (sottotetto) = $36.040,00 \text{ €} + 27.250,00 \text{ €} + 9.378,60 \text{ €} = 72.668,60 \text{ €}$



A tale valore andrà sottratta l'incidenza del costo al mq di demolizione delle opere non sanabili pari a 2400,00 €

Valore totale finale:

Valore totale - costi sanatoria= 72.668,60 € -2.400,00 € = 70.268,60 €

Considerato lo stato generale di conservazione dell'immobile non si ritiene di dover applicare alcun ulteriore fattore correttivo.

Dalla suddivisione del valore totale immobile per i mq si ottiene il valore al mq dell'immobile ai fini della stima: 69.955,88 € / 134,17 mq= **521,39 €/mq**

- **Bene N° 2 - Area urbana ubicata **** Omissis ****
Area urbana destinata a cortile di civile abitazione sita **** Omissis **** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1452, Categoria F1**

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

Valore di stima del bene: € 5.660,46

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria area urbana- cortile abitazione

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2023: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis ****
Fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico Normale min 495 € max 590 €
STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 10,62 mq (ragguagliata coefficiente 0,18)

10,62 mq piano terreno

Piano terreno:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq) Valore normale unitario =

Val OMI min +(Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano) = 0,2 $K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

Valore normale unitario = $495 + (590 - 495) \times 0,4 = 533,00 €$

per la classe catastale non è previsto alcun coefficiente correttivo

Valore normale= $533,00 € \times 10,62 \text{ mq} = \mathbf{5.660,46 €}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta **** Omissis ****, piano T-1	134,17 mq	521,39 €/mq	€ 70.268,60	100,00%	€ 70.268,60



Bene N° 2 - Area urbana **** Omissis ****, piano T	10,62 mq	533,00 €/mq	€ 5.660,46	100,00%	€ 5.660,46
Valore di stima:					€ 75.929,06

LOTTO 2

- **Bene N° 3 - Area urbana ubicata a **** Omissis ****, piano T**
Area urbana destinata a posto auto scoperto sita nel ** Omissis **** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1530, Categoria F1**

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

Valore di stima del bene: € 10.780,00

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobile avente catastalmente categoria area urbana- posto auto scoperto

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2023: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis ****

Fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: box/posto auto

Box Normale min 390 € max 570 € STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 28 mq piano terreno

Piano terreno: Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq) Valore normale unitario =

Val OMI min +(Val OMI max - Val OMI min) x K

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$K1 \text{ (taglio superficie)} = 1$$

$$K2 \text{ (livello di piano)} = 0,2$$

$$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$$

$$\text{Valore normale unitario} = 390 + (570 - 390) \times 0,4 = 462,00 \text{ €}$$

per la classe catastale è previsto coefficiente catastale correttivo 1,20 per quotazione mancante

$$\text{Valore normale unitario} = 390 + (570 - 390) \times 0,4 / 1,2 = 385,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore normale} = 385,00 \text{ €} \times 28 \text{ mq} = \mathbf{10.780,00 \text{ €}}$$

- **Bene N° 4 - Area urbana ubicata a **** Omissis ******
Area urbana destinata a posto auto scoperto sita nel Comune di ** Omissis ******
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1534, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 22.640,00 €



Al fine della stima vengono applicate le “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007”.

Immobile avente catastalmente categoria area urbana- posto auto scoperto

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2023: Provincia: **** Omissis **** Comune: **** Omissis ****

Fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: box/posto auto

Box Normale min 390 € max 570 € STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 64 mq piano terreno

Piano terreno: Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq) Valore normale unitario = Val OMI min +(Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

Valore normale unitario = $390 + (570 - 390) \times 0,4 = 462,00 \text{ €}$

per la classe catastale è previsto coefficiente catastale correttivo 1,20 per quotazione mancante

Valore normale unitario = $390 + (570 - 390) \times 0,4 / 1.2 = 385,00 \text{ €}$

Valore normale= $385,00 \text{ €} \times 64 \text{ mq} = 24.640,00 \text{ €}$

A tale valore andrà sottratta l’incidenza del costo al mq di demolizione delle opere non sanabili pari a 2000,00 € stimate.

Valore totale finale:

Valore totale – costi sanatoria= 24.640,00 € -2.000,00 € = 22.640,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana **** Omissis ****, piano T	28,00 mq	385,00 €/mq	€ 10.780,00	100,00%	€ 10.780,00
Bene N° 4 - Area urbana **** Omissis ****, piano T	64,00 mq	346,75 €/mq	€ 22.640,00	100,00%	€ 22.640,00
Valore di stima:					€ 33.420,00

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 23/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guidi Claudia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a **** Omissis ****
Fabbricato di civile abitazione sito nel **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1450, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale Intercomunale- Variante strutturale 2013- Progetto Definitivo allegato alla delibera Consiglio Comunale n.5 del 27/01/2015 il bene è incluso nell'ambito normativo " Aree edificate in aggregati urbani di tipo B - artt. 7 bis, 8,9,10 N.d'A.
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata **** Omissis **** Area urbana destinata a cortile di civile abitazione sita nel **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1452, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale Intercomunale- Variante strutturale 2013- Progetto Definitivo allegato alla delibera Consiglio Comunale n.5 del 27/01/2015 il bene è incluso nell'ambito normativo " Aree edificate in aggregati urbani di tipo B - artt. 7 bis, 8,9,10 N.d'A.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata **** Omissis ****
Area urbana destinata a posto auto scoperto sita nel **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1530, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale Intercomunale- Variante strutturale 2013- Progetto Definitivo allegato alla delibera Consiglio Comunale n.5 del 27/01/2015 il bene è incluso nell'ambito normativo " Aree edificate in aggregati urbani di tipo B - artt. 7 bis, 8,9,10 N.d'A.
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a **** Omissis ****
Area urbana destinata a posto auto scoperto sita nel **** Omissis **** Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1534, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale Intercomunale- Variante strutturale 2013- Progetto Definitivo allegato alla delibera Consiglio Comunale n.5 del 27/01/2015 il bene è incluso nell'ambito normativo " Aree edificate in aggregati urbani di tipo B - artt. 7 bis, 8,9,10 N.d'A.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	**** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1450, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	134,17 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione. Gli ambienti interni risultano ristrutturati con finiture recenti. Tutte le utenze risultano essere attive		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione sito nel **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	**** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1452, Categoria F1	Superficie	10,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area urbana destinata a cortile di civile abitazione sita nel **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Area urbana	
Ubicazione:	**** Omissis ****



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1530, Categoria F1	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area urbana destinata a posto auto scoperto sita **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	**** Omissis ****		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1534, Categoria F1	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 20/06/2023 in complessivo buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Area urbana destinata a posto auto scoperto sita nel **** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T-1**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - AREA URBANA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
- Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - AREA URBANA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00
Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
- Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA ** OMISSIS ****, PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis **** il 18/03/2008
Reg. gen. 1751 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.000,00



Interessi: € 140.000,00
Rogante: NOTAIO **** Omissis ****
Data: 12/03/2008
N° repertorio: 19909/6638

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis **** il 17/05/2023
Reg. gen. 2691 - Reg. part. 2250
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

