
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S.....	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	13

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	26

INCARICO

In data 28/07/2022, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

BENE N.1 di 2 - intera quota di proprietà

In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50:

Appartamento al P1° di mq 100 calpestabili, OCCUPATO, con corrispondente sottotetto (NON abitabile), composto da soggiorno/ingresso con balcone, ampia cucina con ripostiglio, n. 2 camere, wc, disimpegno e ballatoio interno (ved. Foto 11-29 - Allegato 1).

Pertinenze: n. 2 sedimi di mq 150 e n. 1 autorimessa nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico (ved. Foto 49-53 e 57-60 - Allegato 1).

Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 2).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come esposto nei verbali di accesso 1 e 2 del Custode nominato (Avv. Federica La scala), già allegati agli atti, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso nelle seguenti date:

-06/09/2022 verifica solo dall'esterno in quanto gli esecutati non erano presenti per non aver ritirato la missiva del 04/08/22; pertanto, è stato lasciato avviso nella buca della posta per entrare in contatto;

-14/09/2022 ore 11:00 accesso agli immobili in presenza dei genitori degli esecutati per le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione, verifica impianti e destinazione d'uso con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. Allegato 1).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

BENE N.2 di 2 - intera quota di proprietà

In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50:

Appartamento al PT di mq 100 calpestabili, DISABITATO, con n.2 vani cantina sottostanti di circa mq 45, composto da n. 3 grandi vani, piccola camera da letto, wc, disimpegno e piccolo sedime nel cortile interno (ved. Foto 30-48 – Allegato 1).

L'immobile di fatto, risulta ad uso deposito e non idoneo allo scopo abitativo per mancanza di impianto di riscaldamento e superficie aero-illuminante insufficiente.

Pertinenze: n. 1 autorimessa e sovrastante deposito (ex fienile) nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico (ved. Foto 53-56 e 58-60 – Allegato 1).

Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 1).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come esposto nei verbali di accesso 1 e 2 del Custode nominato (Avv. Federica La Scala), già allegati agli atti, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso; per i dettagli ved. bene n. 1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Sullo stato di possesso: Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Crescentino (VC), è emerso che gli esecutati (cugini tra loro e risultanti di STATO LIBERO come anche indicato negli atti di provenienza) risultano residenti all'indirizzo degli immobili oggetto di perizia, ossia via Cavour, 50 (ved. Allegato 06).

Più precisamente, come relazionato dal Custode nominato in base a quanto appurato durante il sopralluogo del 14/09/22:

L' Appartamento a P1° (immobile principale del Bene n. 1) risulta occupato dai genitori e la sorella dell'esecutato a titolo gratuito.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Sullo stato di possesso: Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Crescentino (VC), è emerso che gli esecutati (cugini tra loro e risultanti di STATO LIBERO come anche indicato negli atti di provenienza) risultano residenti all'indirizzo degli immobili oggetto di perizia, ossia via Cavour, 50 (ved. Allegato 06).

Più precisamente, come relazionato dal Custode nominato in base a quanto appurato durante il sopralluogo del 14/09/22:

L' Appartamento a PT (immobile principale del Bene n. 2) risulta libero da persone (NON ABITATO) ma ingombro da cose (mobili e altro).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Consultando l'estratto di mappa e gli elaborati planimetrici (ved. Allegato 3), meglio poi evidenziato nel "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2), le coerenze degli immobili oggetto di perizia facenti parte il LOTTO UNICO sono così sotto elencate e suddivise.

BENE n. 1

- Appartamento a P1° censito NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 4 (già mapp. 133 sub. 25)

confina con vuoto su via Cavour, vano scala comune (sub.1), vuoto su cortile (sub. 7 e 6 dello stesso mappale) e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà).

- P. sottotetto (relativa pertinenza dell'immobile precedente e censito anch'esso al sub.4) confina con vuoto su via Cavour, altra proprietà (sub. 5), vano scala comune (sub.1), vuoto su cortile (sub. 7 e 6 dello stesso mappale) e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà).

- Autorimessa PT censita NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 12 (già mapp. 133 sub. 8) confina altra proprietà ma oggetto di esecuzione (sub. 11 dello stesso mappale), via Adua, altra proprietà (sub. 13 dello stesso mappale) e sedime di altra proprietà (sub. 10 dello stesso mappale) quale CORTILE COMUNE.

- Aree urbane, formanti un corpo unico censite NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 8 e 9 (già mapp. 133 sub. 16 e 17) confinano con sedime di altra proprietà ma oggetto di esecuzione (sub. 7 dello stesso mappale), sedimi di altre proprietà (mapp.408, mapp. 407, mapp. 288, mapp. 241) e mapp.404 sub.10 quale CORTILE COMUNE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

Consultando l'estratto di mappa e gli elaborati planimetrici (ved. Allegato 3), meglio poi evidenziato nel "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2), le coerenze degli immobili oggetto di perizia facenti parte il LOTTO UNICO sono così sotto elencate e suddivise.

BENE n. 2

- Appartamento a PT con piccolo sedime interno formanti un corpo unico, censiti NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 3 e 7 (già mapp. 133 sub. 23 e 15) confinano con via Cavour, vano scala comune (sub.1), sedime di altra proprietà ma oggetto di esecuzione (sub. 8 dello stesso mappale) e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà).

- n.2 Cantine al seminterrato (relativa pertinenza dell'immobile precedente e censito anch'esso al sub.3) confina via Cavour, vano scala comune (sub.1), terrapieno e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà).

- Autorimessa PT censita NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 11 (già mapp. 133 sub. 7) confina altra proprietà (mapp. 405 sub. 2), via Adua, altra proprietà ma oggetto di esecuzione (sub. 12 dello stesso mappale) e sedime di altra proprietà (sub. 10 dello stesso mappale) quale CORTILE COMUNE..

- Deposito A P.1° (ex fienile sovrastante all'immobile precedente), censito NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 15 (già mapp. 133 sub. 29) confina con altra proprietà (mapp. 405 sub. 4), vuoto su via Adua, altra proprietà (mapp. 404 sub. 16) e vuoto su sedime di altra proprietà (mapp. 404 sub. 10) ovvero CORTILE COMUNE.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,13 mq	136,67 mq	1,00	136,67 mq	3,30 m	P1°
Sottotetto (autonomo)	100,00 mq	136,67 mq	0,20	27,33 mq	3,40 m	2°
Autorimessa	23,10 mq	30,05 mq	0,30	9,02 mq	2,85 m	PT
Cortile	145,00 mq	145,00 mq	0,10	14,50 mq	0,00 m	PT
Balcone scoperto	12,18 mq	12,18 mq	0,25	3,04 mq	0,00 m	P1°
Totale superficie convenzionale:				190,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,56 mq		

* le superfici nette dei singoli vani dell'APPARTAMENTO sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,48 mq	136,67 mq	0,40	54,67 mq	3,45 m	PT
Cantina	45,00 mq	65,00 mq	0,15	9,75 mq	2,10 m	1S
Cortile	55,00 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	PT
Autorimessa	21,58 mq	28,80 mq	0,30	8,64 mq	0,00 m	
Magazzino	46,00 mq	60,00 mq	0,10	6,00 mq	0,00 m	P1°
Totale superficie convenzionale:				88,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,96 mq		

* le superfici nette dei singoli vani dell'APPARTAMENTO sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Gli immobili oggetto di perizia (attualmente FG 51 mapp. 404 sub. 4,8,9,12) risultavano così identificati:
- prima della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/03/2005 n.pratica VC0014934 in atti (n. 5165.1/2005), risultavano censiti a C.F. Fg 51 mapp. 133 sub. 25, 16, 17, 8;
- a seguito del FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 04/03/2005 Pratica n. VC0014920 in atti (n. 5161.1/2005) degli attuali subalterni 8 e 9 del mapp. 404 (già sub. 16 e 17 del mapp. 133).
- quest'ultimi immobili (aree urbane), al tempo identificati al mapp. 133 sub. 16 e 17, derivano dal sub. 11 del mapp. 133 a seguito di FRAZIONAMENTO del 12/06/89 in atti dal 19/04/90 n. 3495/86.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

Gli immobili oggetto di perizia (attualmente FG 51 mapp. 404 sub. 3,7,11,15) risultavano così identificati:
- prima della VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/03/2005 n.pratica VC0014934 in atti (n. 5165.1/2005), risultavano censiti a C.F. Fg 51 mapp. 133 sub. 23, 15, 7, 29.

- gli immobili (già mapp. 133) ai sub. 23, 7 e 29, sono stati costituiti a seguito di FRAZIONAMENTO del 15/02/90 in atti del 20/04/95 n. 543.1/90.

- l'immobile (già mapp. 133) al sub 15 (attuale AREA URBANA) deriva da FRAZIONAMENTO del 12/06/86 in atti dal 19/04/90 n. 3495/1986; esso deriva dal sub. 11 del mapp. 133

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	404	4	2	A4	1	vani 6	249 mq	136,65 €	1-2	
	51	404	8		F1		mq 55			T	
	51	404	9		F1		mq 98			T	
	51	404	12	2	C6	2	mq 24	31 mq	35,95 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dai sopralluoghi effettuati, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'appartamento a P1° (ved. Allegato 05), sono emerse irregolarità da evidenziare ma che non pregiudicano il trasferimento del bene:

- la planimetria catastale relativa all'appartamento a P1° (Fg 51 mapp. 404 sub. 4) dovrà essere aggiornata dopo la regolarizzazione edilizia in riferimento alle difformità riscontrate internamente (nuova tramezza, ecc.) come descritto nel capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

Il tutto risulta meglio evidenziato del "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 02).

Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione catastale, previo quella edilizia, sarà opportuno, da parte del futuro acquirente/aggiudicatario, effettuare la seguente pratica di aggiornamento:

- PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento planimetria abitazione (Fg 51 mapp. 404 sub. 4) il cui costo è stimato in: € 300,00 + iva (22%) + € 50,00 di spese = (366,00 + 50,00) = € 416,00 = che arrotondanti da:

€ 450,00 di costi di aggiornamento catastale (spese ed onorari iva comprese) da decurtare dal valore degli immobili destinati alla vendita il cui costo sarà assoggettato al futuro acquirente.

Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione catastale, previo quella edilizia, sarà opportuno, da parte del futuro acquirente/aggiudicatario, effettuare la seguente pratica di aggiornamento:

- PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento planimetria abitazione (Fg 51 mapp. 404 sub. 4) il cui costo è stimato in: € 300,00 + iva (22%) + € 50,00 di spese= (366,00 + 50,00) = € 416,00 = che arrotondati da: € 450,00 di costi di aggiornamento catastale (spese ed onorari iva comprese) da decurtare dal valore degli immobili destinati alla vendita il cui costo sarà assoggettato al futuro acquirente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	404	3	2	A4	1	vani 5,5	154 mq	125,27 €	T e S1	
	51	404	7	2	F1					PT	
	51	404	11	2	C6	2	mq 24	32 mq	35,95 €	PT	
	51	404	15	2	C2	U	mq 35	33 mq	36,15 €	P1	

Corrispondenza catastale

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

Dai sopralluoghi effettuati, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'appartamento a PT (ved. Allegato 05), sono emerse irregolarità da evidenziare ma che non pregiudicano il trasferimento del bene:

- la planimetria catastale relativa all'appartamento a PT (Fg 51 mapp. 404 sub. 3) dovrà essere aggiornata dopo la regolarizzazione edilizia in riferimento alle difformità riscontrate internamente (nuova tramezza, chiusura e aperture porte) ed esternamente (restringimento finestra e porta finestra su lato cortile) come descritto nel capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

Inoltre, dal consulto dell'Elaborato planimetrico del mapp. 404 (ved. Allegato 03), sono emerse irregolarità da evidenziare in riferimento al deposito:

- la planimetria catastale relativa al locale ad uso deposito (ex fienile) a P1° (Fg 51 mapp. 404 sub. 15) dovrà essere aggiornata in quanto non illustra l'esatta consistenza dell'immobile, ovvero non è rappresentata completamente dal punto di vista grafico; ugualmente dovrà essere riportata l'esatta metratura nella relativa visura.

Il tutto risulta meglio evidenziato del "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 02).

Pertanto, al fine di regolarizzare la situazione catastale, previo quella edilizia, sarà opportuno, da parte del futuro acquirente/aggiudicatario, effettuare le seguenti pratiche di aggiornamento:

- PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento planimetria abitazione (Fg 51 mapp. 404 sub. 3);
- PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento planimetria deposito (Fg 51 mapp. 404 sub. 15).

Pertanto, stimando il costo delle pratiche di cui sopra: n. 2 pratica DOCFA di € 300,00 cad.+ iva € 50,00 di spese cad.= € 600,00 + iva 22% + 100,00 = € 832,00 = che arrotondati da:

€ 850,00 di costi totali di aggiornamento catastale (spese ed onorari iva comprese) da decurtare dal valore degli immobili destinati alla vendita il cui costo sarà assoggettato al futuro acquirente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Gli immobili accessori, oggetto di perizia, rappresentati dalle n.2 autorimesse e sovrastante deposito (ex fienile), censiti a C.F. Fg 51 mapp. 404 ai subalterni 11,12 e 15 (già mapp. 133 sub. 7, 8 e 29) hanno accesso carraio da via Massaua (ved. Foto 07 – Allegato 1) attraverso la proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, quest'ultime identificate al Fg 51 mapp. 404 subalterni 10 e 19 e censite come ARRE URBANE.

Il tutto risulta meglio evidenziato nella documentazione fotografica (ved. Allegato 1) alle foto 10,52,53,58,59,60 e nello Schema planimetrico redatto dallo scrivente (ved. Allegato 2) alla pag. 1.

Ma dal consulto dell'Atto di Compravendita del 2001 del notaio Vercellotti (ved. Allegato 7) non si è avuto modo di conoscere con quale titolo detti immobili hanno accesso alla strada pubblica, ma solamente i riferimenti della "Scrittura privata di DIVISIONE autenticata" rep 25186 del 23-02-1990 (ved. Allegato 7 fine pag. 8) per il quale lo scrivente ha potuto acquisire copia della nota solo in data 01/12/2022 presso la Conservatoria di Vercelli.

Da quest'ultimo Atto (DIVISIONE), di cui alla nota di trascrizione Reg. Part. 1586 del 1990 (ved. Allegato 7 fine pag. 75), il notaio Massimo Cortese di Varallo VC (deceduto dal 2016), all'art. 3 delle condizioni particolari, evidenzia quanto segue: "Resta in comunione tra i condividenti il muretto posto tra il cortile e le due aree urbane assegnate al lotto B (ora di proprietà di **** Omissis **** e già di **** Omissis ****), ed indenticate con il mappale n. 133 sub. 18 e 19 del foglio 10".

* Si premette che detti immobili, attualmente, sono identificati al mapp. 404 sub. 18 e 19 del Foglio 51 ed inoltre, vi risulta un refuso del notaio: il foglio 10 non esiste in quanto non è altro che il foglio 51.

Sempre nello stesso atto, nelle descrizioni dei confini degli immobili oggetto di divisione, si parla di "cortile comune" che può essere identificato con ciò che resta del ex sub. 20 del mapp. 133 di mq 570 e che ha generato gli attuali immobili a seguito di FRAZIONAMENTO del 2005: mapp. 404 sub. 6 e sub. 10 di proprietà di **** Omissis **** e del mapp 406 di proprietà di terzi; il tutto come si evince dalla visura storica (ved. Allegato 4 pag. 49).

Pertanto, anche l'attuale AREA URBANA al mapp. 404 sub. 10 limitrofa all'AREA URBANA al mapp. 404 sub. 19, entrambe di proprietà di **** Omissis **** e non oggetto di esecuzione, risultano "cortile comune" e favoriscono l'accesso alla strada pubblica (via Massaua) degli immobili rappresentati dalle n. 2 autorimesse e n.1 deposito oggetto di esecuzione.

La stessa condizione (cortile comune) è riportata nei consecutivi atti di provenienza allegati alla presente (ved. allegato 7).

Diversamente, sempre dal consulto degli atti di provenienza finora citati, le AREE URBANE oggetto di esecuzione (sia del bene 1 che 2) ed identificate al Fg 51 mapp. 404 sub. 7,8 e 9 (già Fg 51 mapp. 133 sub. 15,16 e 17) non risultano rientranti nel "cortile comune"; altro motivo per il quale lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un LOTTO UNICO destinato alla vendita.

più precisamente, come estratto dagli atti di provenienza:

il sub. 7 mapp. 404 risulta attualmente area accessoria e limitrofa all'appartamento a PT (sub. 3 mapp. 404);

il sub. 8 mapp. 404 risulta area esclusiva;
il sub. 9 mapp. 404 risulta attualmente area accessoria all'appartamento a P1° (sub. 4 mapp. 404).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

(ved. Bene n. 1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

CARATTERISTICHE GENERALI

Gli immobili oggetto di perizia (LOTTO UNICO) sono rappresentati principalmente da n. 2 appartamenti corrispondenti facenti parte di una palazzina composta complessivamente da n. 4 UUII (tutti ad uso abitativo), elevata a n.2 piani f.t. + sottotetto e cantine al seminterrato.

Detta palazzina, considerando le caratteristiche neoclassiche della facciata principale (su via Cavour) risale ad epoche remote (presumibilmente inizi '900) ed è stata oggetto di intervento di risanamento ed impiantistica solamente negli anni '70.

I locali accessori, rappresentati a catasto da autorimesse e deposito (quest'ultimo porzione di fienile sovrastante), sono ricompresi in un altro fabbricato elevato a n.2 piani f.t. che risale pressapoco alla stessa epoca di quello principale (residenziale) limitrofo.

Detti locali, in particolare le autorimesse, sono sprovviste da impianti e dotati di basculante.

Pertanto, la parte strutturale è composta sommariamente nel seguente modo:

coperture costituite da orditura in legno e manto in onduline con sovrastante tegole (coppi);

struttura portante: mattoni pieni;

Solai (soffitti in tutti i piani intermedi): a volte a padiglione (in laterizio).

FINITURE ED IMPIANTI APPARTAMENTO a P1° - BENE N.1 (Fg 51 mapp. 404 sub. 4)

Pavimenti: cermamica recente di media qualità (40x40) e di vario colore a secondo degli ambienti (bagno incluso); cotto vetusto nel sottotetto;

Rivestimenti interni: civile tinteggiato prevalentemente bianco in tutti gli ambienti ceramica recente di media qualità nel bagno;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato chiaro in buono stato manutentivo su facciata principale (via Cavour e via Adua); civile tinteggiato vetusto facciata interna;

Infissi esterni (finestre e porte finestre) tutti in metallo (vetusto) ma con vetro camera in tutti gli ambienti; in discreto stato conservativo le persiane; portoncino di ingresso comune blindato (recente e bicolore bianco-verde); porte di accesso all'abitazione in legno massello originale;

Infissi interni legno tamburato di mediocre qualità ma abbastanza recente per tipologia;

Impianti: (idrici, elettrici, termici) completi e funzionanti – gas di città e elementi radianti (termosifoni in ghisa, alcuni originali) in tutti gli ambienti dell'abitazione;

L'altezza tra pavimento e soffitto: al PT caratterizzato interamente da volte mediamente di mt 3,30 circa, eccetto il controsoffitto in perline di legno ad h 2,40 riscontrato nella camera da letto piccola.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

CARATTERISTICHE GENERALI (VED. BENE N.1)

FINITURE ED IMPIANTI APPARTAMENTO a PT - BENE N.2 (Fg 51 mapp. 404 sub. 3)

Pavimenti: ceramica recente di media qualità e varia tipologia a secondo degli ambienti eccetto il bagno che risulta originale di quanto è stato edificato (anni '70); al grezzo in cantina;

Rivestimenti interni: civile tinteggiato vetusto in tutti gli ambienti ceramica recente di media qualità nel locale ad uso cucina; ceramica originale anni '70 nel bagno;

Rivestimenti esterni: (COME IL BENE n. 1) civile tinteggiato chiaro in buono stato manutentivo su facciata principale (via Cavour e via Adua); civile tinteggiato vetusto facciata interna;

Infissi esterni (finestre e porte finestre) porte su via cavour in legno massello vetusto con porte interne e vetro originali; porta con vetro e finestre in legno con vetro singolo su lato cortile; (COME IL BENE n. 1) in discreto stato conservativo le persiane, portoncino di ingresso comune blindato (recente e bicolore bianco-verde), porte di accesso all'abitazione in legno massello originale;

Infissi interni legno tamburato con o senza vetro di varia tipologia risalente ad epoche remote;

Impianti: idrici presenti, elettrici vetusti e quindi non a norma (attualmente dismesso); termico assente;

L'altezza tra pavimento e soffitto: al PT caratterizzato interamente da volte mediamente di mt 3,45 circa, eccetto il controsoffitto in perline di legno ad h 2,50 riscontrato nella camera da letto piccola.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Crescentino (VC), è emerso che gli esecutati (cugini tra loro e risultanti di STATO LIBERO come anche indicato negli atti di provenienza) risultano residenti all'indirizzo degli immobili oggetto di perizia, ossia via Cavour, 50 (ved. Allegato 06).

Più precisamente, come relazionato dal Custode nominato in base a quanto appurato durante il sopralluogo del 14/09/22:

L' Appartamento a P1° (immobile principale del Bene n. 1) risulta occupato dai genitori e la sorella dell'esecutato a titolo gratuito.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

L'immobile risulta libero

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Crescentino (VC), è emerso che gli esecutati (cugini tra loro e risultanti di STATO LIBERO come anche indicato negli atti di provenienza) risultano residenti all'indirizzo degli immobili oggetto di perizia, ossia via Cavour, 50 (ved. Allegato 06).

Più precisamente, come relazionato dal Custode nominato in base a quanto appurato durante il sopralluogo del 14/09/22:

L' Appartamento a PT (immobile principale del Bene n. 2) risulta libero da persone (NON ABITATO) ma ingombro da cose (mobili e altro).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1986 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Cristina Renditore di Crescentino (VC)	16/10/1986	25379	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	23/10/1986	6799	5285
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2001	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		otaio Luigi Vercellotti di Santhià (VC)	24/05/2001	59437	12704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	25/05/2001	4242	3262
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2005	**** Omissis ****	Atto di PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vittorio Galliano di Crescentino (VC)	26/05/2005	1026	291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	10/06/2005	5689	3821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

*a seguito di Atto di COMPRAVENDITA del 2001 (ved. Allegato 7), l'esecutato ha acquistato gli immobili oggetto di perizia distinti al Fg 51 mapp. 404 sub.4,9,12 da potere di **** Omissis ****;

*a seguito di Atto di PERMUTA (ved. Allegato 7), l'esecutato ha acquistato l'immobile oggetto di perizia distinti al Fg 51 mapp. 404 sub.8 da potere di:

**** Omissis ****;

**** Omissis ****;

per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.

A quest'ultimi, l'immobile in oggetto era pervenuto in proprietà a seguito di Atto di COMPRAVENDITA del 1986 (ved. Allegato 7).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/2001	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Vercellotti di Santhià (VC)	24/05/2001	59437	12704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	25/05/2001	4241	3261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

*a seguito di Atto di COMPRAVENDITA (ved. Allegato 7), l'esecutata ha acquistato gli immobili oggetto di perizia distinti al Fg 51 mapp. 404 sub.3,7,11,15 da potere di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 27/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO
Iscritto a Vercelli il 04/08/2004
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 2079
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Luigi Vercellotti di Santhià (VC)
Data: 29/07/2004
N° repertorio: 76271
N° raccolta: 16342
Note: In questa formalità vengono colpiti gli immobili oggetto di perizia eccetto l'Area urbana censita al Fg 51 mapp. 404 sub. 12 (già Fg 51 mapp. 133 sub. 8) in quanto acquistata nel 2005 a seguito di Atto di permuta.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 05/07/2022
Reg. gen. 6270 - Reg. part. 4981
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa altresì che la **** Omissis **** (precedente) agisce per il tramite della sua mandataria **** Omissis ****, cessionaria del credito in forza di atto di cessione di crediti pecuniari in blocco del 6.6.2018 per la somma capitale di € 107.729,99.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel elencare gli importi per tipologia di formalità (iscrizioni o trascrizioni) e per quanti lotti destinati alla vendita (in questo caso solo lotto unico) e risultano in essere:

ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA: $tassa = € 35,00$

TRASCRIZIONE - PIGNORAMENTO IMM.: $fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00$

SOMMA: $n.1 ipoteche di € 35,00 + n.1 pignoramenti di € 294,00 = € 329,00$

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 27/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

(ved. Bene n. 1)

(ved. Bene n. 1)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Su richiesta dello scrivente, veniva rilasciato in data 19/10/22 dal Comune di Crescentino il Certificato di destinazione urbanistica (ved. Allegato 9) relativo al mapp. 404 del Fg 51 sul quale insistono gli immobili oggetto di perizia tra i quali AREE URBANE censiti a C.F. ai subalterni 7, 8 e 9 (già Fg 51 mapp. 133 sub. 15, 16 e 17).

Tale documento con validità di anni 1 è necessario per il trasferimento degli immobili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

(ved. Bene n. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche (ved. Allegato 8) effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino (VC), al fine di verificare la legittimità dei fabbricati oggetto di perizia, è emersa la seguente documentazione, intestata esclusivamente a

**** Omissis ****

**** Omissis ****;

**** Omissis ****,

CONCESSIONE EDILIZIA n. 9/77 del 25/04/1977 per "Sistemazione interna fabbricato" indirizzo: via Cavour (ved. Allegato 8 Pagg- 3-10);

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 12/86 n.prot. 2686 del 15/04/1986 per "rifacimento intonaco e tinteggiatura facciata", indirizzo: via Cavour (ved. Allegato 8 Pagg- 11-12);

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 14/89 n.prot. 2687 del 14/06/1989 per "rifacimento parte intonaco e tinteggiatura facciata", indirizzo: via Cavour (ved. Allegato 8 Pagg- 13-14);

CONCESSIONE ED. in sanatoria n. 101/C (legge 47/85) del 12/02/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

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

Dal confronto tra quanto appurato durante il sopralluogo con le UNICHE tavole acquisite, relative alla Concessione edilizia del '77 sopra citata (unica pratica edilizia reperita consistente in opere di modifica), si sono riscontrate le seguenti irregolarità (opere non autorizzate), meglio evidenziate nel rilievo degli immobili redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2):

APPARTAMENTO a P1° - BENE N.1 (Fg 51 mapp. 404 sub. 4)
 presenza di tramezza con creazione di vano ripostiglio;
 chiusura e apertura (spostamento) di porta di ingresso abitazione;
 errato posizionamento parete divisoria tra disimpegno, wc e camera.

APPARTAMENTO a PT - BENE N.2 (Fg 51 mapp. 404 sub. 3)
 presenza di tramezza con creazione di guscio per ingresso - lato via Cavour e chiusura porta interna;
 restringimento finestra e porta finestra lato cortile.
 Presenza di porticato (non autorizzato) posto all'interno cortile e addossato al fabbricato; esso è sorretto da n. 2 pilastri in mattoni pieni (35x35) con orditura in legno (ad una falda) e sovrastante manto in coppi, la cui superficie lorda è di circa mq 9,00 (h media 2,50 circa).
 Dal consulto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Crescentino in riferimento a quest'ultima irregolarità riscontrata, è emerso che la stessa non può essere sanata in quanto tali opere non sono previste all'interno del centro storico della frazione San Genuario; pertanto si dovrà, da parte dell'acquirente, provvedere alla demolizione del manufatto.

Infine, per regolarizzare la situazione edilizia degli immobili, formanti il LOTTO UNICO, si dovrà eseguire una SCIA in SANATORIA comprendente i seguenti costi:
 sanzione stimata € 1.032,00;
 costo onorari stimati della pratica del professionista di € 1.800,00 + iva (€ 2.196,00);
 diritti di segreteria: € 100,00
 costi di smantellamento porticato di mq 9: € 500,00 iva incl.;
 la SOMMA delle voci sopraelencate è pari ad € 3.828,00 (3.328,00+ 500,00) che per vari ed eventuali si arrotonda ad € 4.000,00 iva inclusa relativa alle spese totali per la regolarizzazione edilizia.
 Tale importo è da decurtare dalla somma del valore di stima degli immobili posti in vendita in quanto costi da assoggettare all'acquirente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO T-1S

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

(PER I DETTAGLI ved. il Bene n. 1)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da un complesso immobiliare composti principalmente da n. 2 appartamenti abitativi contigui (e relative pertinenze) di cui uno adibito a deposito e non risultante idoneo allo scopo abitativo.

Dallo scarso valore estrinseco rilevato della zona che pregiudica l'appetibilità di quest'ultimo immobile e da una situazione complessa delle pertinenze e locali accessori, a parere del sottoscritto perito, si ritiene più opportuno FORMARE UN LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°
BENE N.1 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al P1° di mq 100 calpestabili, OCCUPATO, con corrispondente sottotetto (NON abitabile), composto da soggiorno/ingresso con balcone, ampia cucina con ripostiglio, n. 2 camere, wc, disimpegno e ballatoio interno (ved. Foto 11-29 – Allegato 1). Pertinenze: n. 2 sedimi di mq 150 e n. 1 autorimessa nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico (ved. Foto 49-53 e 57-60 – Allegato 1). Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 2).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 404, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 8, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 53.356,80

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Borsino immobiliare

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 190,56;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 280 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;
Pertanto, l'ammontare dei valori stimati degli immobili è pari ad € 53.356,80.

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S
BENE N.2 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al PT di mq 100 calpestabili, DISABITATO, con n.2 vani cantina sottostanti di circa mq 45, composto da n. 3 grandi vani, piccola camera da letto, wc, disimpegno e piccolo sedime nel cortile interno (ved. Foto 30-48 – Allegato 1). L'immobile di fatto, risulta ad uso deposito e non idoneo allo scopo abitativo per mancanza di impianto di riscaldamento e superficie aero-illuminante insufficiente. Pertinenze: n. 1 autorimessa e sovrastante deposito (ex fienile) nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabrica-rustico (ved. Foto 53-56 e 58-60 – Allegato 1). Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 404, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 7, Zc. 2, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.908,80
Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 88,96;
Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 280 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;
Pertanto, l'ammontare dei valori stimati degli immobili è pari ad € 24.908,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°	190,56 mq	280,00 €/mq	€ 53.356,80	100,00%	€ 53.356,80
Bene N° 2 - Appartamento Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S	88,96 mq	280,00 €/mq	€ 24.908,80	100,00%	€ 24.908,80
				Valore di stima:	€ 78.265,60

Valore di stima: € 78.265,60

Valore finale di stima: € 73.000,00

DETRAZIONI:

Dal valore di stima di cui sopra, dovranno essere detratti i seguenti costi da assoggettare all'acquirente:

costi per la regolarizzazione edilizia: € 4.000,00

(comprendenti i costi per lo smantellamento del porticato di mq 9 non sanabile)

costi per le pratiche di aggiornamento catastale: € 1.450,00

€. 78.265,60 - €. 5.450,00= 72.815,60 che arrotondato da:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 73.000,00

(diconsi Euro settantatremila)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente effettua il deposito rammentando alla S.V. che la presente perizia è stata oggetto di proroga (autorizzata in data 07/11/12) per completare il capitolo "SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI".

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.

Casale Monferrato, li 13/12/2022

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

Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (60 foto) (Aggiornamento al 14/08/2022)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Rilievo degli immobili in scala 1:100 e 1:500 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali F. 51 mapp. 404 (Aggiornamento al 03/08/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali immobili Fg.51 mapp. 404 sub. 3,4,6,7,8,9,10,11,12,15,19 (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg.51 mapp. 404 sub. 3,4,11,12,15 (Aggiornamento al 05/08/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato civile esecutati (Aggiornamento al 08/08/2022)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atti di PROVENIENZA
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Documentazione edilizia

- ✓ N° 9 Altri allegati - CDU del 19/10/22 con anni 1 di validità (Aggiornamento al 19/10/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo agli esecutati (Aggiornamento al 27/10/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 12 Altri allegati - Check list

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°
BENE N.1 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al P1° di mq 100 calpestabili, OCCUPATO, con corrispondente sottotetto (NON abitabile), composto da soggiorno/ingresso con balcone, ampia cucina con ripostiglio, n. 2 camere, wc, disimpegno e ballatoio interno (ved. Foto 11-29 – Allegato 1). Pertinenze: n. 2 sedimi di mq 150 e n. 1 autorimessa nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico (ved. Foto 49-53 e 57-60 – Allegato 1). Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 404, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 8, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Su richiesta dello scrivente, veniva rilasciato in data 19/10/22 dal Comune di Crescentino il Certificato di destinazione urbanistica (ved. Allegato 9) relativo al mapp. 404 del Fg 51 sul quale insistono gli immobili oggetto di perizia tra i quali AREE URBANE censiti a C.F. ai subalterni 7, 8 e 9 (già Fg 51 mapp. 133 sub. 15, 16 e 17). Tale documento con validità di anni 1 è necessario per il trasferimento degli immobili.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S
BENE N.2 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al PT di mq 100 calpestabili, DISABITATO, con n.2 vani cantina sottostanti di circa mq 45, composto da n. 3 grandi vani, piccola camera da letto, wc, disimpegno e piccolo sedime nel cortile interno (ved. Foto 30-48 – Allegato 1). L'immobile di fatto, risulta ad uso deposito e non idoneo allo scopo abitativo per mancanza di impianto di riscaldamento e superficie aero-illuminante insufficiente. Pertinenze: n. 1 autorimessa e sovrastante deposito (ex fienile) nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico (ved. Foto 53-56 e 58-60 – Allegato 1). Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 404, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 7, Zc. 2, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: (ved. Bene n. 1)

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 404, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 8, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	190,56 mq
Descrizione:	BENE N.1 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al P1° di mq 100 calpestabili, OCCUPATO, con corrispondente sottotetto (NON abitabile), composto da soggiorno/ingresso con balcone, ampia cucina con ripostiglio, n. 2 camere, wc, disimpegno e ballatoio interno (ved. Foto 11-29 – Allegato 1). Pertinenze: n. 2 sedimi di mq 150 e n. 1 autorimessa nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico (ved. Foto 49-53 e 57-60 – Allegato 1). Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici di stato civile del Comune di Crescentino (VC), è emerso che gli esecutati (cugini tra loro e risultanti di STATO LIBERO come anche indicato negli atti di provenienza) risultano residenti all'indirizzo degli immobili oggetto di perizia, ossia via Cavour, 50 (ved. Allegato 06). Più precisamente, come relazionato dal Custode nominato in base a quanto appurato durante il sopralluogo del 14/09/22: L' Appartamento a P1° (immobile principale del Bene n. 1) risulta occupato dai genitori e la sorella dell'esecutato a titolo gratuito.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 404, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 7, Zc. 2, Categoria F1 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 51, Part. 404, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	88,96 mq
Descrizione:	BENE N.2 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al PT di mq 100 calpestabili, DISABITATO, con n.2 vani cantina sottostanti di circa mq 45, composto da n. 3 grandi vani, piccola camera da letto, wc, disimpegno e piccolo sedime nel cortile interno (ved. Foto 30-48 – Allegato 1). L'immobile di fatto, risulta ad uso deposito e non idoneo allo scopo abitativo per mancanza di impianto di riscaldamento e superficie aero-illuminante insufficiente. Pertinenze: n. 1 autorimessa e sovrastante deposito (ex fienile) nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico (ved.		

	Foto 53-56 e 58-60 - Allegato 1). Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 1).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO

Iscritto a Vercelli il 04/08/2004

Reg. gen. 8786 - Reg. part. 2079

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: notaio Luigi Vercellotti di Santhià (VC)

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 76271

N° raccolta: 16342

Note: In questa formalità vengono colpiti gli immobili oggetto di perizia eccetto l'Area urbana censita al Fg 51 mapp. 404 sub. 12 (già Fg 51 mapp. 133 sub. 8) in quanto acquistata nel 2005 a seguito di Atto di permuta.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 05/07/2022

Reg. gen. 6270 - Reg. part. 4981

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa altresì che la **** Omissis **** (precedente) agisce per il tramite della sua mandataria **** Omissis ****, cessionaria del credito in forza di atto di cessione di crediti pecuniari in blocco del 6.6.2018 per la somma capitale di € 107.729,99.