
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	12
Patti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1.....	13



Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	13
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	18
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	21
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	25
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2022 del R.G.E.	35



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.938,96 35



INCARICO

In data 24/01/2023, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1 (Coord. Geografiche: Lat. 45°16'10.87"N Long. 8°21'37.58"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T (Coord. Geografiche: Lat. 45°16'10.87"N Long. 8°21'37.58"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno alla prima metà del secolo scorso. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala ad unica rampa interna all'edificio. L'immobile risulta affacciante sui lati Nord e Sud sulla pubblica viabilità con accesso pedonale diretto dalla via per Asigliano. Il piano terra è anche raggiungibile dalla corte privata interna che si trova ad Est del fabbricato, a sua volta fruibile dalla pubblica via mediante accesso carraio. Il piano terra è formato da ingresso consistente nel pianerottolo di base della scala; si entra quindi nel locale soggiorno da cui si può accedere direttamente al locale bagno o alla cucina. Dal soggiorno si può passare alla corte. Salendo la rampa di scale si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso alle due stanze; nella camera padronale è presente un ripostiglio zonizzato sopra il vano scala.

L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile adibito a ripostiglio/autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato deriva dalla trasformazione di un'antica tettoia in autorimessa e si trova nel primo concentrico a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di trasformazione da tettoia aperta ad autorimessa può essere riferita attorno alla metà degli anni novanta del secolo scorso. Lo stabile è formato da un unico piano fuori terra. L'immobile risulta affacciante sul lato Sud sulla pubblica viabilità da dove risulta consentito l'accesso veicolare tramite una serranda metallica. Il locale è anche raggiungibile dalla corte privata interna, pedonalmente. L'autorimessa è formata da un unico locale attualmente organizzato a deposito. Il margine Nord del fabbricato è servito oltre che dalla porta pedonale di accesso anche da una finestra. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tre fronti e confinante ad Est con altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

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 separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis ****, residente in **** Omissis **** Contartese Caterina nata a Novara il 03.01.1973**** Omissis ****Desana (VC)**** Omissis ****Desana**** Omissis ****05.07.2008##, alle ore dieci e minuti zero. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., 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 separazione legale dei beni.

Il sig. **** Omissis ****, sono stati uniti in matrimonio in **** Omissis **** il **** Omissis ****, alle ore dieci e minuti zero. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1



Il lotto sito nel Comune Censuario di Desana (D281), al Catasto Fabbricati, costituito dai due beni consistenti nelle particelle 931, sub. 1 e 485, sub. 8, del foglio 9, così confina: a Nord parzialmente con pubblica via, Vicolo Comunale ed in parte con proprietà privata, mappale 118 subb. 3 e 4, via Asigliano 11, intestato a **** Omissis ****, Proprieta' 1/1; ad Est con il mappale 915, subalterno 1, via Asigliano n. 25, intestato a **** Omissis ****, Proprieta' 1/1; a Sud con strada pubblica, via di Asigliano; ad Ovest con il mappale 117, subalterno 3, via Asigliano n. 19, intestato a **** Omissis ****, Proprieta' 1/1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Il lotto sito nel Comune Censuario di Desana (D281), al Catasto Fabbricati, costituito dai due beni consistenti nelle particelle 931, sub. 1 e 485, sub. 8, del foglio 9, così confina: a Nord parzialmente con pubblica via, Vicolo Comunale ed in parte con proprietà privata, mappale 118 subb. 3 e 4, via Asigliano 11, intestato a **** Omissis ****, Proprieta' 1/1; ad Est con il mappale 915, subalterno 1, via Asigliano n. 25, intestato a **** Omissis ****, Proprieta' 1/1; a Sud con strada pubblica, via di Asigliano; ad Ovest con il mappale 117, subalterno 3, via Asigliano n. 19, intestato a **** Omissis ****, Proprieta' 1/1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	15,88 mq	23,45 mq	1,00	23,45 mq	2,70 m	Terra
Cucina	9,36 mq	14,15 mq	1,00	14,15 mq	2,70 m	Terra
Disimpegno	5,28 mq	9,55 mq	1,00	9,55 mq	2,70 m	Terra
Camera	16,81 mq	22,44 mq	1,00	22,44 mq	2,90 m	Primo
Bagno	5,44 mq	9,08 mq	1,00	9,08 mq	2,90 m	Primo
Disimpegno	8,34 mq	12,13 mq	1,00	12,13 mq	2,90 m	Primo
Ripostiglio	1,94 mq	4,03 mq	0,25	1,01 mq	2,90 m	Primo
Scala	5,02 mq	7,03 mq	0,45	3,16 mq	0,00 m	Terra/Primo
Cortile	36,28 mq	36,28 mq	0,18	6,53 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Verificato che la somma delle misure areali dei vani della nuova zonizzazione coincidono con la somma di quelle estrapolate dalle planimetrie catastali, si è preferito riportare, per più facile lettura la consistenza sulla base della documentazione strutturata. La superficie del vano scala, indispensabile per il collegamento con il piano primo, è stato conteggiato una sola volta, riferita al piano terra.

Ritengo del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,17 mq	25,52 mq	1,00	25,52 mq	2,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ritengo del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988 al 05/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,46 Piano T-1
Dal 05/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,46 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 5 Categoria A4



		Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 28/02/2001 al 06/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 06/06/2003 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 931, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 26/11/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 931, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 931, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 185,92 Piano T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1988 al 05/03/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,46 Piano T-1
Dal 05/03/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,46 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 28/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 185,92 Piano T-1
Dal 28/02/2001 al 06/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 51,65 Piano T
Dal 06/03/2001 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 8 Categoria C6



		Cl.2, Cons. 20 Rendita € 51,65 Piano T
Dal 26/11/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 485, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 51,65 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, 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	
	8	931	1		A4	2	4,5	99 mq	185,92 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le non conformità riscontrate in sede di sopralluogo sono pressoché tutte concentrate al piano terra consistenti nella trasformazione di un disimpegno/wc in bagno con chiusura della porta di collegamento tra la cucina ed il disimpegno ed apertura nuovo collegamento tra il soggiorno ed il nuovo bagno. Al piano primo si riscontra la redistribuzione degli spazi interni con la rimozione del bagno, sostituito da un ripostiglio, ed il conseguente ridimensionamento del disimpegno. Le difformità sono comprese all'interno del corpo di fabbrica, non interessano i prospetti, e sono sanabili, giuste piccole operazioni edilizie integrative, mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale. La scrivente ha ritenuto, valutata la situazione migliorativa dello stato di fatto rispetto a quanto documentato, economicamente vantaggioso, per la procedura, prevedere un apporto edilizio integrativo piuttosto che le complesse ed onerose operazioni di ripristino dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	485	8		C6	2	20	25 mq	51,65 €	T		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La non conformità riscontrata in sede di sopralluogo consiste nella presenza di una finestrella sul prospetto Nord dell'autorimessa, che si affaccia verso il cortile interno, ad una distanza maggiore di 75 cm perpendicolarmente alla parete finestrata confinante. La difformità interessa un prospetto interno al lotto cintato; tale intervento appare sanabile mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Desana il Certificato di Stato di Famiglia degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di **** Omissis ****, in via **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che i sigg. **** Omissis **** sono in regime di separazione dei beni. In ultimo è stato richiesto il Certificato di Stato di Famiglia da cui risulta che residenti in **** Omissis ****, in **** Omissis ****, sono: **** Omissis ****. Si fa presente che i documenti pervenuti dal Comune di Desana indicano l'esecutato **** Omissis ****, mentre in tutti i rimanenti atti analizzati compresi quelli dell'Agenzia delle Entrate individuano **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Desana il Certificato di Stato di Famiglia degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi sono residenti nel Comune di **** Omissis ****, in via **** Omissis ****, inoltre è stato richiesto l'Estratto per Riassunto dal Registro Atti di Matrimonio dal quale risulta che i sigg. **** Omissis **** sono in regime di separazione dei beni. In ultimo è stato richiesto il Certificato di Stato di Famiglia da cui risulta che residenti in **** Omissis ****, in via **** Omissis ****, sono: **** Omissis ****. Si fa presente che i documenti pervenuti dal Comune di Desana indicano l'esecutato **** Omissis ****, mentre in tutti i rimanenti atti analizzati compresi quelli dell'Agenzia delle Entrate individuano **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Ad oggi l'intero lotto costituito dai beni 1 e 2, è sede residenziale dei sigg. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 02/06/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 06/02/2022 al n. 373/3T - cedolare. La scadenza contrattuale risulta al 01/06/2025, il canone annuo consta in 4.021,20 € da corrispondere in dodici rate mensili di importo 335,10 €. All'art. 13 del contratto si evidenzia il diritto di



prelazione sull'immobile, da parte dei conduttori da esercitarsi secondo i parametri di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Ad oggi l'intero lotto costituito dai beni 1 e 2, è sede residenziale dei sigg. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 02/06/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 06/02/2022 al n. 373/3T - cedolare. La scadenza contrattuale risulta al 01/06/2025, il canone annuo consta in 4.021,20 € da corrispondere in dodici rate mensili di importo 335,10 €. All'art. 13 del contratto si evidenzia il diritto di prelazione sull'immobile, da parte dei conduttori da esercitarsi secondo i parametri di legge.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Il Bene 1, dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come all'intradosso del solaio del piano primo si evidenzino parecchie tracce di umidità afferenti sicuramente ad infiltrazioni meteoriche dalla copertura avvenute nel recente passato; la copertura in effetti risulta in pessime condizioni manutentive e sottodimensionata per ciò che attiene alle orditure lignee. Al piano terra su tutti e tre i fronti liberi si denota una cospicua presenza di umidità di risalita dovuta al fatto che le murature sono a diretto contatto con le fondazioni ammassate nel terreno intriso dalla falda semi-affiorante nel periodo di carico idrico; e oltretutto si rammenta l'inadeguatezza della presenza della fossa settica posizionata sotto al pavimento del bagno. Il margine Nord del fabbricato, esternamente, al piano terra, risulta interessato da evidenti situazioni di distacco dell'intonaco ammalorato connesse con l'esposizione e la qualità dell'intonaco stesso. Non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: discreto
- copertura: insufficiente
- finiture edili: discrete
- serramenti: sufficiente
- impiantistico: discreto
- energetico: insufficiente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Il Bene 2, dotato di impianto elettrico, risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione della destinazione d'uso ad autorimessa è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico seppure non sia stata riscontrata la relativa certificazione. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale: buono



- copertura: buono
- finiture edili: discrete
- serramenti: discreto
- impiantistico: sufficiente

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

L'unica parte comune afferente al lotto oggetto di stima è il cortile interno costituito dalla pertinenza graffata sia al Bene 1, foglio 9, particella 931, sub. 1, ed al Bene 2, foglio 9, particella 485, sub. 8. La situazione distributiva della pertinenza è ben rappresentata nella mappa catastale allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

L'unica parte comune afferente al lotto oggetto di stima è il cortile interno costituito dalla pertinenza graffata sia al Bene 1, foglio 9, particella 931, sub. 1, ed al Bene 2, foglio 9, particella 485, sub. 8. La situazione distributiva della pertinenza è ben rappresentata nelle mappa catastale allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Non si rivela l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sui beni pignorati. In merito alle servitù si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato la presenza di due finestre, una posizionata al piano terra ed una al piano primo, sul prospetto Ovest del fabbricato confinante a levante del lotto, protette da persiane apribili rispettivamente sul cortile e sopra il tetto dell'autorimessa, con altresì tettoia protettiva. Inoltre sempre sullo stesso fronte è presente uno scarico diretto di fumi, probabilmente derivante da esalazioni di gas metano combusto. E' palese che il proprietario del fondo vicino abbia acquisito il diritto di veduta, ovvero di poter guardare e sporgersi sulla proprietà in oggetto di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Non si rivela l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sui beni pignorati. In merito alle servitù si segnala che in sede di sopralluogo si è riscontrato la presenza di due finestre, una posizionata al piano terra ed una al piano primo, sul prospetto Ovest del fabbricato confinante a levante del lotto, protette da persiane apribili rispettivamente sul cortile e sopra il tetto dell'autorimessa, con altresì tettoia protettiva. Inoltre sempre sullo stesso fronte è presente uno scarico diretto di fumi, probabilmente derivante da esalazioni di gas metano combusto. E' palese che il proprietario del fondo vicino abbia acquisito il diritto di veduta, ovvero di poter guardare e sporgersi sulla proprietà in oggetto di stima. Tale diritto non risulta trascritto in alcun atto ufficiale.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno alla prima metà del secolo scorso. Unico intervento di ristrutturazione, approssimativamente condotto attorno l'anno 1964, ha riguardato la formazione di nuove finestre e l'adeguamento dell'impianto di scarico. Si sono poi succedute diverse opere di manutenzione, come la redistribuzione degli ambienti interni al piano terra e la formazione del bagno. Anche gli impianti, in generale, hanno subito una notevole trasformazione. Lo stato di manutenzione è discreto in considerazione dell'età costruttiva. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue in laterizi legati con calce. Le elevazioni portanti sono in murature di laterizio pieno, intonacate, in discreto stato conservativo; le tramezze interne sono realizzate in laterizi ed intonacate. I solai sono in latero-cemento intonacati all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; la copertura è in struttura lignea con manto di finitura in coppi di laterizio scuro. La scala di collegamento tra i due piani è realizzata mediante gradini in cemento con rivestimento in graniglia. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le altezze utili dei piani sono mediamente di 2,70 m al piano terra e 2,90 m al piano primo. I serramenti esterni sono in legno di colore scuro, con vetri doppi, in mediocre stato manutentivo e gli elementi oscuranti sono lignei in insufficiente stato di conservazione al piano terra. Al piano primo i serramenti sono in legno, verniciati con colori chiari, con campiture in vetro semplice, in mediocre stato manutentivo. Anche in questo caso le persiane necessitano di un intervento manutentivo. Le finestre al piano terra risultano dotate di inferriate di sicurezza. Le porte interne sono pressoché tutte in legno tamburato, a battente, eterogenee ed eterometriche, su entrambi i piani. L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di acciaio, di recente realizzazione. L'impianto è integrato da stufette elettriche. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non sono state riscontrate certificazioni. I pavimenti sono in gres sia al piano terra che al piano primo. L'immobile non è dotato di balconi. Il bagno è uno solo, al piano terra, fornito di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno e lavatrice. L'intero lotto è dotato di cortile interno privato e cintato, con fondo in battuto di cemento dotato di caditoie per la raccolta delle acque.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

L'immobile autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato è semplicemente un box auto derivato dalla trasformazione di una preesistente tettoia aperta su tre lati. La trasformazione edilizia è avvenuta attorno alla metà degli anni novanta del secolo scorso. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti. Le fondazioni sono dirette nel substrato limoso-sabbioso in posto costituite da corree continue in cls armato. Le elevazioni portanti sono in murature di blocchetti di calcestruzzo, intonacate, in discreto stato conservativo. Il solaio è in soletta piena di latero cemento intonacata all'intradosso, in buone condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti; la copertura è in lastre di lamiera. L'altezza interna è di 2,35 m. La serranda di accesso dalla pubblica via è in doghe di metallo, apribile a battente per ingresso pedonale e basculante per l'accesso carraio; la porta pedonale di accesso, a Nord, è in metallo con campiture vetrate. L'impianto elettrico, sottotraccia, sembrerebbe a norma, seppure non sono state riscontrate certificazioni. Il pavimento è in battuto di cls. L'intero lotto è dotato di cortile interno privato e cintato, con fondo in battuto di cemento dotato di caditoie per la raccolta delle acque.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/02/2022
- Scadenza contratto: 01/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 335,10

Ad oggi l'intero lotto costituito dai beni 1 e 2, risulta occupato dai sigg. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 02/06/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 06/02/2022 al n. 373/3T - cedolare. Il contratto esposto fa riferimento un canone pattuito afferente all'intero lotto costituito dal Bene 1, in esame, e dal bene 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/02/2022
- Scadenza contratto: 01/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 335,10

Ad oggi l'intero lotto costituito dai beni 1 e 2, risulta occupato dai sigg. **** Omissis ****, giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 02/06/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate il 06/02/2022 al n. 373/3T - cedolare. Il contratto esposto fa riferimento un canone pattuito afferente all'intero lotto costituito dal Bene 2, in esame, e dal bene 1.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1991 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	28/04/1992	3173	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Vercelli	08/05/1991	40	900
Dal 26/11/2003 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Massimo Cortese	26/11/2003	86374	7420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	16/12/2003	7736.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Formalità di Accettazione Tacita di Eredità (atto notarile pubblico a rogito Notaio Dott. Massimo Cortese del 26/11/2003 rep. 86374/7420). Favore: **** Omissis ****, per la proprietà 1/1; contro: **** Omissis **** per la



proprietà 1/1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1991 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	28/04/1992	3173	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Vercelli	08/05/1991	40	900
Dal 26/11/2003 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Massimo Cortese	26/11/2003	86374	7420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	16/12/2003	7736.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Formalità di Accettazione Tacita di Eredità (atto notarile pubblico a rogito Notaio Dott. Massimo Cortese del 26/11/2003 rep. 86374/7420). Favore: **** Omissis ****, per la proprietà 1/1; contro: **** Omissis **** per la



proprietà 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 01/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 16/12/2003
Reg. gen. 11259 - Reg. part. 2211
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Dott. Massimo Cortese
Data: 26/11/2003
N° repertorio: 86375
N° raccolta: 7421

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Vercelli il 14/03/2022
Reg. gen. 2202 - Reg. part. 1735
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Vercelli Repertorio 270 del 09/02/2022

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 01/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vercelli il 16/12/2003
Reg. gen. 11259 - Reg. part. 2211
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Dott. Massimo Cortese
Data: 26/11/2003
N° repertorio: 86375
N° raccolta: 7421

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Vercelli il 14/03/2022

Reg. gen. 2202 - Reg. part. 1735

Quota: 1/1

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

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

Note: Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Vercelli Repertorio 270 del 09/02/2022

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desana (il PRGC non risulta pubblicato sul sito istituzionale). Nel dettaglio alla tavola di piano redatta dall'Ing. Lorenzino Unio, il lotto in esame di stima risulta inserito all'interno del "Perimetro del centro abitato" in Zona per Usi Residenziali nel dettaglio "Aree Edificate". Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, in parte corrette a penna, sono state analizzate ed interpretate con il supporto del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Maurizio Chiocchetti. Nel capitolo afferente la correlazione tra gli interventi ammessi e la classificazione per destinazione d'uso del territorio comunale, all'art. 36 delle NTA, al comma 1, vengono specificate le destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto. Di seguito si riportano le sole destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.) i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. Al comma 2 vengono elencati i tipi di interventi ammessi che sono:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia con o senza aumento volumetrico,
- demolizione con ricostruzione,
- ampliamento,
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza,
- ristrutturazione urbanistica.

E' ammessa la modifica di destinazioni d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati.

Al comma 4 vengono definiti i parametri edilizi che di seguito vengono sintetizzati per tipologia di intervento. Nei casi di interventi edilizi diretti la densità fondiaria è pari all'esistente, con l'eventuale incremento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente, sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che di ampliamento e di demolizione con ricostruzione.



Qualsiasi incremento volumetrico è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

If - indice di densità fondiaria massima: 2,00 mc/mq

q - rapporto di copertura massimo: 40%

h - altezza massima: 10,50 ml o pari all'esistente

df - visuale libera minima: 10,00 ml

dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente

ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente.

Nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo i parametri vengono così definiti:

IT - indice di densità territoriale: 2,0 mc/mq

IF - indice di densità fondiaria massima: 2,5 mc/mq

H - altezza massima: 10,50 ml

RC - rapporto di copertura massimo: 50%

parcheggi (pubblici o di uso pubblico): 2,5 mq/ab

aree a verde per il gioco e sport (pubbliche o di uso pubblico): 12,5 mq/ab

DF - visuale libera massima: 10,00 ml

dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente

ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente.

E' sempre comunque consentita l'edificazione a confine di proprietà in presenza di assenso scritto del proprietario confinante o in aderenza ad edificio a confine preesistente.

Nella tavola afferente alle osservazioni geologiche, il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIa, Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione. In tale area gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle disposizioni del D.M. 11/3/1988 e Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, Decreto 14 gennaio 2008, Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP.. Fattori di pericolosità geologica legati a rischio locale di esondazione di cavi irrigui per altezze d'acqua inferiori a 0,40 m ma a medio-bassa energia e caratterizzati dal massiccio deposito di sabbie, e dalla presenza di falda idrica sub affiorante nei periodi carico irriguo. Per tale zona si sintetizzano le prescrizioni per le nuove costruzioni:

- primo piano di calpestio a quota superiore di 0,50 m rispetto al piano campagna;

- divieto di realizzare piani interrati;

- predisposizione di relazione geologica che analizzi la pericolosità geologica locale e l'interferenza con il reticolo idrografico;

- i punti di corrivazione dei nuovi impianti dei reflui siano posti superiormente al livello di massima portata dei canali ricettori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desana (il PRGC non risulta pubblicato sul sito istituzionale). Nel dettaglio alla tavola di piano redatta dall'Ing. Lorenzino Unio, il lotto in esame di stima risulta inserito all'interno del "Perimetro del centro abitato" in Zona per Usi Residenziali nel dettaglio "Aree Edificate". Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, in parte corrette a penna, sono state analizzate ed interpretate con il supporto del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Maurizio Chiocchetti. Nel capitolo afferente la correlazione tra gli interventi ammessi e la classificazione per destinazione d'uso del territorio comunale, all'art. 36 delle NTA, al comma 1, vengono specificate le destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto. Di seguito si riportano le sole destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.) i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. Al comma 2 vengono elencati i tipi di interventi ammessi che sono:



- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia con o senza aumento volumetrico,
- demolizione con ricostruzione,
- ampliamento,
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza,
- ristrutturazione urbanistica.

E' ammessa la modifica di destinazioni d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati.

Al comma 4 vengono definiti i parametri edilizi che di seguito vengono sintetizzati per tipologia di intervento. Nei casi di interventi edilizi diretti la densità fondiaria è pari all'esistente, con l'eventuale incremento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente, sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che di ampliamento e di demolizione con ricostruzione.

Qualsiasi incremento volumetrico è subordinato al rispetto dei seguenti parametri:

If - indice di densità fondiaria massima: 2,00 mc/mq

q - rapporto di copertura massimo: 40%

h - altezza massima: 10,50 ml o pari all'esistente

df - visuale libera minima: 10,00 ml

dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente

ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente.

Nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo i parametri vengono così definiti:

IT - indice di densità territoriale: 2,0 mc/mq

IF - indice di densità fondiaria massima: 2,5 mc/mq

H - altezza massima: 10,50 ml

RC - rapporto di copertura massimo: 50%

parcheggi (pubblici o di uso pubblico): 2,5 mq/ab

aree a verde per il gioco e sport (pubbliche o di uso pubblico): 12,5 mq/ab

DF - visuale libera massima: 10,00 ml

dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente

ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente.

E' sempre comunque consentita l'edificazione a confine di proprietà in presenza di assenso scritto del proprietario confinante o in aderenza ad edificio a confine preesistente.

Nella tavola afferente alle osservazioni geologiche, il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIa, Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione. In tale area gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle disposizioni del D.M. 11/3/1988 e Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, Decreto 14 gennaio 2008, Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP.. Fattori di pericolosità geologica legati a rischio locale di esondazione di cavi irrigui per altezze d'acqua inferiori a 0,40 m ma a medio-bassa energia e caratterizzati dal massiccio deposito di sabbie, e dalla presenza di falda idrica sub affiorante nei periodi carico irriguo. Per tale zona si sintetizzano le prescrizioni per le nuove costruzioni:

- primo piano di calpestio a quota superiore di 0,50 m rispetto al piano campagna;
- divieto di realizzare piani interrati;
- predisposizione di relazione geologica che analizzi la pericolosità geologica locale e l'interferenza con il reticolo idrografico;
- i punti di corrivazione dei nuovi impianti dei reflui siano posti superiormente al livello di massima portata dei canali ricettori.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

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

Nel Comune di Desana (VC) a riguardo del lotto in esame di perizia risultano depositate due pratiche edilizie:

- afferente al BENE 1, Nulla Osta riferito a richiesta presentata al Comune di Desana dal sig. **** Omissis ****(prot. n° 448 del 09/03/1964) finalizzato all'apertura di una nuova finestra al piano terra verso la Via per Asigliano, e due, sempre al piano terra su Vicolo Comunale; inoltre veniva richiesta la possibilità di scaricare un pozzo nero nella fognatura comunale adeguando l'impianto di scarico. A corredo della pratica sono allegate due tavole grafiche, redatte dal Geom. Giovanni Bassano iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 670, rappresentanti: la planimetria d'insieme, prospetti su Via Asigliano e Vicolo Comunale, rappresentazione schematica della pianta e della sezione dell'impianto di smaltimento acque fognarie.
- afferente al BENE 2, Concessione Edilizia con Contributo (concessione n.1132/95 del 27/07/1995) a richiesta presentata al Comune di Desana dalla sig.ra **** Omissis **** finalizzata alla "Esecuzione dei lavori di trasformazione tettoia in autorimessa e realizzazione pensilina ingresso carraio". Il progetto è descritto graficamente nella tavola redatta dal Geom. Piero Derossi iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 2562.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta denuncia di variazione - Tipo mappale n. 10672 del 26/01/2001, compilata dal Geom. Gian Paolo Cattaneo iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 1339. Fanno parte integrante della denuncia di Variazione le planimetrie catastali, alla scala 1:200 afferenti ai mappali: Foglio 9, Particella 931, sub 1 e Foglio 9, Particella 485, sub 8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento al Bene 1 l'unica pratica edilizia strutturata afferisce a lavori di aperture nuove foronomie su proprietà comunali e nuovo allaccio fognario; alla pratica non sono allegate planimetrie di dettaglio. La scrivente ritiene di dover considerare come unica tavola di confronto la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono pressoché tutte concentrate al piano terra consistenti nella trasformazione di un disimpegno/wc in bagno con chiusura della porta di collegamento tra la cucina ed il disimpegno ed apertura nuovo collegamento tra il soggiorno ed il nuovo bagno. Dal punto di vista igienico sanitario la situazione non risulta accettabile in quanto con lo spostamento del wc dal sottoscala al disimpegno, direttamente collegato al soggiorno, senza la presenza di antibagno, pone in contatto diretto ambienti di soggiorno con il locale bagno. Al piano primo si riscontra la redistribuzione degli



spazi interni con la rimozione del bagno, sostituito da una camera, ed il conseguente ridimensionamento del disimpegno. Le difformità sono comprese all'interno del corpo di fabbrica, non interessano i prospetti, e sono sanabili mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale. Le foronomie, sia al piano terra che al piano primo, al limite di minime tolleranze dimensionali, sono in linea con quanto indicato nelle planimetrie catastali. Appurato che i rapporti aeroilluminanti del bagno sono verificabili, al fine di sanare la situazione occorre realizzare un locale antibagno mediante la formazione di una parete di tramezzamento dell'attuale bagno con la posa di una porta di collegamento. I lavori per la realizzazione della parete di separazione constano nella formazione di tramezza in mattoni forati di spessore 12 cm, intonaco su entrambi le facciate, posa di voltino, tracce di collegamento alle pareti ed al solaio esistente, fornitura e posa di voltino, formazione di battiscopa, tinteggiature, fornitura e posa di porta per interni e relativa ferramenta ed integrazione impianto elettrico. Il costo dei lavori può essere stimato in 1.950,00 €. Al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene si rende necessaria una pratica in sanatoria impegnando una spesa sanzionatoria di 1.000,00 € (comprendente della sanzione afferente al Bene 2) oltre alle competenze professionali di 2.500,00 € comprendente di oneri fiscali (comprendente delle competenze afferenti al Bene 2). Considerato che in sede di sopralluogo non si è potuto reperire alcuna certificazione impiantistica, di conseguenza la scrivente ritiene necessaria la produzione dei certificati di conformità dei medesimi. Si stima per la redazione della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico un importo di € 400,00 (esteso all'immobile Bene 2), per la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, gas e canne fumarie un importo di € 300,00, per la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico un importo di € 200,00 ed in ultimo per la redazione del certificato energetico, APE, € 150,00. Complessivamente per la sanatoria impiantistica, fatte salve piccole situazioni correttive, si prevede un importo di € 1.050,00. Nelle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia, impiantistico-certificativa e tecnico professionale viene considerato l'intero lotto comprensivo del bene in questione e del Bene 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

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

Nel Comune di Desana (VC) a riguardo del lotto in esame di perizia risultano depositate due pratiche edilizie:

- afferente al BENE 1, Nulla Osta riferito a richiesta presentata al Comune di Desana dal sig. **** Omissis ****(prot. n° 448 del 09/03/1964) finalizzato all'apertura di una nuova finestra al piano terra verso la Via per Asigliano, e due, sempre al piano terra su Vicolo Comunale; inoltre veniva richiesta la possibilità di scaricare un pozzo nero nella fognatura comunale adeguando l'impianto di scarico. A corredo della pratica sono allegate due tavole grafiche, redatte dal Geom. Giovanni Bassano iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 670, rappresentanti: la planimetria d'insieme, prospetti su Via Asigliano e Vicolo Comunale, rappresentazione schematica della pianta e della sezione dell'impianto di smaltimento acque fognarie.
- afferente al BENE 2, Concessione Edilizia con Contributo (concessione n.1132/95 del 27/07/1995) a richiesta presentata al Comune di Desana dalla sig.ra **** Omissis **** finalizzata alla "Esecuzione dei lavori di trasformazione tettoia in autorimessa e realizzazione pensilina ingresso carraio". Il progetto è descritto graficamente nella tavola redatta dal Geom. Piero Derossi iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 2562.

All'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, l'intero lotto è stato censito giusta denuncia di variazione - Tipo mappale n. 10672 del 26/01/2001, compilata dal Geom. Gian Paolo Cattaneo iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 1339. Fanno parte integrante della denuncia di Variazione le planimetrie catastali, alla scala 1:200 afferenti ai mappali: Foglio 9, Particella 931, sub 1 e Foglio 9, Particella 485, sub 8.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In riferimento al Bene 2 l'unica pratica edilizia strutturata afferisce a lavori di "Esecuzione dei lavori di trasformazione tettoia in autorimessa e realizzazione pensilina ingresso carraio". La scrivente ha ritenuto di dover considerare sia la tavola afferente il progetto edilizio, sia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate. La difformità riscontrata in sede di sopralluogo consiste nella presenza di una finestrella sul prospetto Nord dell'autorimessa, aggettante verso il cortile interno. La difformità interessa un prospetto interno al lotto cintato; tale intervento appare sanabile mediante richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e conseguente produzione di aggiornamento catastale. Al fine della regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene si rende necessaria una pratica in sanatoria la cui spesa sanzionatoria, progettuale e catastale è già stata conferita nelle incombenze afferenti al Bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, N° 21, PIANO T - 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A DESANA (VC) - VIA ASIGLIANO, S.N.C., PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto esperto stimatore ha ritenuto soluzione più adeguata conglobare in unico lotto i due beni in oggetto di pignoramento individuati catastalmente come, Bene 1 - foglio 9, particella 931, subalterno 1 (residenziale), e Bene 2 - foglio 9 particella 485, subalterno 8 (autorimessa), poiché entrambi i beni risultano graffiati alla corte comune, non indispensabile per la fruizione, ma sicuramente valorizzante per entrambi. La scelta principalmente è stata motivata dall'assoluta certezza della maggiore appetibilità dell'intero compendio



per il mercato immobiliare della zona. La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1
Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno alla prima metà del secolo scorso. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala ad unica rampa interna all'edificio. L'immobile risulta affacciante sui lati Nord e Sud sulla pubblica viabilità con accesso pedonale diretto dalla via per Asigliano. Il piano terra è anche raggiungibile dalla corte privata interna che si trova ad Est del fabbricato, a sua volta fruibile dalla pubblica via mediante accesso carraio. Il piano terra è formato da ingresso consistente nel pianerottolo di base della scala; si entra quindi nel locale soggiorno da cui si può accedere direttamente al locale bagno o alla cucina. Dal soggiorno si può passare alla corte. Salendo la rampa di scale si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso alle due stanze; nella camera padronale è presente un ripostiglio zonizzato sopra il vano scala. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 931, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 45.472,00

Il Bene n° 1 è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato dai Beni 1 e 2, in particolare risulta definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Desana: Foglio 9, particella 931 subalterno 1, categoria A/4, Classe 2, consistenza 4,5 vani - abitazione di tipo popolare.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Desana, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale e carraio, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno



riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "unità residenziali abitabili in buono stato" forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 537,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore medio esposto nelle perizie di stima riguardante due beni simili posti nelle immediate vicinanze, di pari qualità reperito sul sito astegiudiziarie.it: 450,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 375,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2022) di 498,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore normalmente da maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati; in questa precisa situazione, si è rilevata la sovrabbondante presenza di immobili in vendita nel territorio comunale di Desana, e soprattutto esposti già da parecchio tempo e chiaramente invenduti, per cui la sottoscritta scrivente ritiene di valutarne peso limitato. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Agenzie immobiliari, peso 1 - Aste Giudiziarie, peso 2 - Camera di Commercio, peso 2 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, approssimato di 448,00 €/mq.

E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza. Il valore complessivo dell'immobile al lordo dei deprezzamenti è pertanto: 45.472,00 €. Le spese relative ai lavori di adeguamento igienico-sanitari, alla produzione delle certificazioni, alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, all'aggiornamento catastale, alla produzione dell'APE, agli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, le sanzioni, sono conglobate in 6.500,00 €.

Tutte le spese individuate afferiscono all'intero lotto comprensivo dei Beni 1 e 2, ma l'intero deprezzamento viene comminato esclusivamente al Bene 1.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei deprezzamenti, può essere stimato in:

€ 38.972,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T

Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile adibito a ripostiglio/autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato deriva dalla trasformazione di un'antica tettoia in autorimessa e si trova nel primo concentrico a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di trasformazione da tettoia aperta ad autorimessa può essere riferita attorno alla metà degli anni novanta del secolo scorso. Lo stabile è formato da un unico piano fuori terra. L'immobile risulta affacciante sul lato Sud sulla pubblica viabilità da dove risulta consentito l'accesso veicolare tramite una serranda metallica. Il locale è anche raggiungibile dalla corte privata interna, pedonalmente. L'autorimessa è formata da un unico locale attualmente organizzato a deposito. Il margine Nord del fabbricato è servito oltre che dalla porta pedonale di accesso anche da una



finestra. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tre fronti e confinante ad Est con altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 485, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.966,96

Il Bene n° 2 è parte integrante dell'unico lotto di stima in oggetto di perizia formato dai Beni 2 e 1, in particolare risulta definito catastalmente da unico bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Desana: Foglio 9, particella 485 subalterno 8, categoria C/6, Classe 2, consistenza 20 mq – autorimessa.

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

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Desana o in comuni limitrofi, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022 interpolando il parametro relativo a capannoni non commerciali, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale e carroio, della facilità di manovra, della presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presenta l'immobile in questione. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "box, capannoni non commerciali, depositi, etc." forniti dall'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di € 220,00 €/mq. Dal sito della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte il valore medio desunto è di 205,00 €/mq; ed in ultimo si è considerato il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (dati disponibili al secondo semestre 2022) di 395,00 €/mq. La sottoscritta scrivente ritiene di determinare il valore derivante da una media aritmetica dando pari peso ai tre dati di provenienza (Agenzie immobiliari, peso 1 - Camera di Commercio, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1); per cui si ottiene il seguente valore, approssimato di 273,00 €/mq. Giova sottolineare come in provincia di Vercelli la parametrizzazione percentuale di stima del valore delle autorimesse al servizio delle unità residenziali sia di circa il 60%; in linea con il dato estrapolato.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenendo in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza, al netto dei deprezzamenti complessivi accollati al Bene 1, può essere stimato in:

€ 6.966,96

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Fabbricato civile Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1	101,50 mq	448,00 €/mq	€ 45.472,00	100,00%	€ 45.472,00
Bene N° 2 - Garage Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T	25,52 mq	273,00 €/mq	€ 6.966,96	100,00%	€ 6.966,96
Valore di stima:					€ 52.438,96

Valore di stima: € 52.438,96

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo dei lavori per adeguamento igienico-sanitario	1950,00	€
Sanzione urbanistica	1000,00	€
Competenze tecnico professionali, comprensivi di oneri fiscali, per adeguamento urbanistico-edilizio e catastale	2500,00	€
Produzione certificazioni afferenti impianti gas-fumi, idrico-sanitario, elettrico e produzione APE	1050,00	€

Valore finale di stima: € 45.938,96

Per la valutazione dei beni, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili o assimilabili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Desana, soprattutto attraverso indagini in sito, sia esaminando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale Astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare di Vercelli n° 25 (C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte), con prezzi rilevati al Dicembre 2022, ed in ultimo esaminando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso del Bene 2 non si sono reperite stime presso il sito astegiudiziarie.it per cui il valore è stato stimato come media aritmetica dei tre dati strutturati.

Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della discreta esposizione, della facilità di accesso pedonale e carraio, della sufficiente garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, la regolarità edilizia e catastale, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i sub-ingressi come in effetti si presentano gli immobili in questione. Evidentemente si è tenuto in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza individuati in sede di determinazione della consistenza.

Per ciò che attiene al Bene 2, giova sottolineare come in provincia di Vercelli la parametrizzazione percentuale di stima del valore delle autorimesse al servizio delle unità residenziali sia di circa il 60%; in linea con il dato



estrapolato. Si è quindi tenuto conto del deprezzamento degli immobili dovuto alle spese relative ai lavori di adeguamento igienico-sanitari, alla produzione delle certificazioni, alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, all'aggiornamento catastale, alla produzione dell'APE, agli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, le spese fisse, ed alle sanzioni.

Tutte le spese individuate afferiscono all'intero lotto comprensivo dei Beni 1 e 2, ma l'intero deprezzamento viene comminato esclusivamente al Bene 1.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Gattinara, li 03/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dorelli Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 9 Part. 485 Sub. 8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio 9 Part. 931 Sub. 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - C.T. _ Foglio 9 Part. 931
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile e per soggetto (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo per controllo documentale - check list
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 01/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto P.R.G. (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza comunale
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Autorimessa



- ✓ N° 3 Altri allegati - Certif. residenza_stato di famiglia_matrimonio (Aggiornamento al 20/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1
Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno alla prima metà del secolo scorso. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala ad unica rampa interna all'edificio. L'immobile risulta affacciante sui lati Nord e Sud sulla pubblica viabilità con accesso pedonale diretto dalla via per Asigliano. Il piano terra è anche raggiungibile dalla corte privata interna che si trova ad Est del fabbricato, a sua volta fruibile dalla pubblica via mediante accesso carraio. Il piano terra è formato da ingresso consistente nel pianerottolo di base della scala; si entra quindi nel locale soggiorno da cui si può accedere direttamente al locale bagno o alla cucina. Dal soggiorno si può passare alla corte. Salendo la rampa di scale si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso alle due stanze; nella camera padronale è presente un ripostiglio zonizzato sopra il vano scala. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 931, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desana (il PRGC non risulta pubblicato sul sito istituzionale). Nel dettaglio alla tavola di piano redatta dall'Ing. Lorenzino Unio, il lotto in esame di stima risulta inserito all'interno del "Perimetro del centro abitato" in Zona per Usi Residenziali nel dettaglio "Aree Edificate". Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, in parte corrette a penna, sono state analizzate ed interpretate con il supporto del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Maurizio Chiocchetti. Nel capitolo afferente la correlazione tra gli interventi ammessi e la classificazione per destinazione d'uso del territorio comunale, all'art. 36 delle NTA, al comma 1, vengono specificate le destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto. Di seguito si riportano le sole destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.) i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. Al comma 2 vengono elencati i tipi di interventi ammessi che sono: - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria, - restauro e risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia con o senza aumento volumetrico, - demolizione con ricostruzione, - ampliamento, - nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza, - ristrutturazione urbanistica. E' ammessa la modifica di destinazioni d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati. Al comma 4 vengono definiti i parametri edilizi che di seguito vengono sintetizzati per tipologia di intervento. Nei casi di interventi edilizi diretti la densità fondiaria è pari all'esistente, con l'eventuale incremento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente, sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che di ampliamento e di demolizione con



ricostruzione. Qualsiasi incremento volumetrico è subordinato al rispetto dei seguenti parametri: If - indice di densità fondiaria massima: 2,00 mc/mq q - rapporto di copertura massimo: 40% h - altezza massima: 10,50 ml o pari all'esistente df - visuale libera minima: 10,00 ml dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente. Nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo i parametri vengono così definiti: IT - indice di densità territoriale: 2,0 mc/mq IF - indice di densità fondiaria massima: 2,5 mc/mq H - altezza massima: 10,50 ml RC - rapporto di copertura massimo: 50% parcheggi (pubblici o di uso pubblico): 2,5 mq/ab aree a verde per il gioco e sport (pubbliche o di uso pubblico): 12,5 mq/ab DF - visuale libera massima: 10,00 ml dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente. E' sempre comunque consentita l'edificazione a confine di proprietà in presenza di assenso scritto del proprietario confinante o in aderenza ad edificio a confine preesistente. Nella tavola afferente alle osservazioni geologiche, il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIa, Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione. In tale area gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle disposizioni del D.M. 11/3/1988 e Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, Decreto 14 gennaio 2008, Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP.. Fattori di pericolosità geologica legati a rischio locale di esondazione di cavi irrigui per altezze d'acqua inferiori a 0,40 m ma a medio-bassa energia e caratterizzati dal massiccio deposito di sabbie, e dalla presenza di falda idrica sub affiorante nei periodi carico irriguo. Per tale zona si sintetizzano le prescrizioni per le nuove costruzioni: - primo piano di calpestio a quota superiore di 0,50 m rispetto al piano campagna; - divieto di realizzare piani interrati; - predisposizione di relazione geologica che analizzi la pericolosità geologica locale e l'interferenza con il reticolo idrografico; - i punti di corrivazione dei nuovi impianti dei reflui siano posti superiormente al livello di massima portata dei canali ricettori.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T

Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile adibito a ripostiglio/autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato deriva dalla trasformazione di un'antica tettoia in autorimessa e si trova nel primo concentrico a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di trasformazione da tettoia aperta ad autorimessa può essere riferita attorno alla metà degli anni novanta del secolo scorso. Lo stabile è formato da un unico piano fuori terra. L'immobile risulta affacciante sul lato Sud sulla pubblica viabilità da dove risulta consentito l'accesso veicolare tramite una serranda metallica. Il locale è anche raggiungibile dalla corte privata interna, pedonalmente. L'autorimessa è formata da un unico locale attualmente organizzato a deposito. Il margine Nord del fabbricato è servito oltre che dalla porta pedonale di accesso anche da una finestra. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tre fronti e confinante ad Est con altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 485, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di perizia, e di cui fa parte il Bene 1, è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Desana (il PRGC non risulta pubblicato sul sito istituzionale). Nel dettaglio alla tavola di piano redatta dall'Ing. Lorenzino Unio, il lotto in esame di stima risulta inserito all'interno del "Perimetro del centro abitato" in Zona per Usi Residenziali nel



dettaglio "Aree Edificate". Le Norme Tecniche di Attuazione, a corredo del PRGC, in parte corrette a penna, sono state analizzate ed interpretate con il supporto del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Maurizio Chiochetti. Nel capitolo afferente la correlazione tra gli interventi ammessi e la classificazione per destinazione d'uso del territorio comunale, all'art. 36 delle NTA, al comma 1, vengono specificate le destinazioni d'uso proprie, ammesse ed in contrasto. Di seguito si riportano le sole destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.) e servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. Al comma 2 vengono elencati i tipi di interventi ammessi che sono: - manutenzione ordinaria, - manutenzione straordinaria, - restauro e risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia con o senza aumento volumetrico, - demolizione con ricostruzione, - ampliamento, - nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza, - ristrutturazione urbanistica. E' ammessa la modifica di destinazioni d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati. Al comma 4 vengono definiti i parametri edilizi che di seguito vengono sintetizzati per tipologia di intervento. Nei casi di interventi edilizi diretti la densità fondiaria è pari all'esistente, con l'eventuale incremento "una tantum" del 20% del volume residenziale esistente, sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che di ampliamento e di demolizione con ricostruzione. Qualsiasi incremento volumetrico è subordinato al rispetto dei seguenti parametri: If - indice di densità fondiaria massima: 2,00 mc/mq q - rapporto di copertura massimo: 40% h - altezza massima: 10,50 ml o pari all'esistente df - visuale libera minima: 10,00 ml dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente. Nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo i parametri vengono così definiti: IT - indice di densità territoriale: 2,0 mc/mq IF - indice di densità fondiaria massima: 2,5 mc/mq H - altezza massima: 10,50 ml RC - rapporto di copertura massimo: 50% parcheggi (pubblici o di uso pubblico): 2,5 mq/ab aree a verde per il gioco e sport (pubbliche o di uso pubblico): 12,5 mq/ab DF - visuale libera massima: 10,00 ml dc - distanza dai confini: 5 ml o in aderenza ove preesistente ds - distanza dalle strade: 5 ml o allineamento preesistente. E' sempre comunque consentita l'edificazione a confine di proprietà in presenza di assenso scritto del proprietario confinante o in aderenza ad edificio a confine preesistente. Nella tavola afferente alle osservazioni geologiche, il lotto in oggetto di stima viene inquadrato in CLASSE IIa, Porzioni di territorio urbanizzato nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione. In tale area gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle disposizioni del D.M. 11/3/1988 e Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, Decreto 14 gennaio 2008, Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP.. Fattori di pericolosità geologica legati a rischio locale di esondazione di cavi irrigui per altezze d'acqua inferiori a 0,40 m ma a medio-bassa energia e caratterizzati dal massiccio deposito di sabbie, e dalla presenza di falda idrica sub affiorante nei periodi carico irriguo. Per tale zona si sintetizzano le prescrizioni per le nuove costruzioni: - primo piano di calpestio a quota superiore di 0,50 m rispetto al piano campagna; - divieto di realizzare piani interrati; - predisposizione di relazione geologica che analizzi la pericolosità geologica locale e l'interferenza con il reticolo idrografico; - i punti di corrivazione dei nuovi impianti dei reflui siano posti superiormente al livello di massima portata dei canali ricettori.

Prezzo base d'asta: € 45.938,96



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.938,96

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Desana (VC) - via Asigliano, n° 21, piano T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 931, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	101,50 mq
Stato conservativo:	<p>Il Bene 1, dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, ricondizionamento e verniciatura degli elementi oscuranti, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, metano, riscaldamento ed elettrico, seppure non sono state riscontrate le relative certificazioni. In sede di sopralluogo si è potuto constatare come all'intradosso del solaio del piano primo si evidenzino parecchie tracce di umidità afferenti sicuramente ad infiltrazioni meteoriche dalla copertura avvenute nel recente passato; la copertura in effetti risulta in pessime condizioni manutentive e sottodimensionata per ciò che attiene alle orditure lignee. Al piano terra su tutti e tre i fronti liberi si denota una cospicua presenza di umidità di risalita dovuta al fatto che le murature sono a diretto contatto con le fondazioni ammorsate nel terreno intriso dalla falda semi-affiorante nel periodo di carico idrico; e oltretutto si rammenta l'inadeguatezza della presenza della fossa settica posizionata sotto al pavimento del bagno. Il margine Nord del fabbricato, esternamente, al piano terra, risulta interessato da evidenti situazioni di distacco dell'intonaco ammalorato connesse con l'esposizione e la qualità dell'intonaco stesso. Non è mai stato eseguito alcun intervento finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: discreto - copertura: insufficiente - finiture edili: discrete - serramenti: sufficiente - impiantistico: discreto - energetico: insufficiente</p>		
Descrizione:	<p>Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile residenziale che è parte integrante del compendio pignorato possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati a schiera appartenente alla prima fascia di edificazione a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di realizzazione può essere riferita attorno alla prima metà del secolo scorso. Lo stabile è formato da due piani fuori terra collegati da una scala ad unica rampa interna all'edificio. L'immobile risulta affacciante sui lati Nord e Sud sulla pubblica viabilità con accesso pedonale diretto dalla via per Asigliano. Il piano terra è anche raggiungibile dalla corte privata interna che si trova ad Est del fabbricato, a sua volta fruibile dalla pubblica via mediante accesso carraio. Il piano terra è formato da ingresso consistente nel pianerottolo di base della scala; si entra quindi nel locale soggiorno da cui si può accedere direttamente al locale bagno o alla cucina. Dal soggiorno si può passare alla corte. Salendo la rampa di scale si arriva ad un disimpegno che permette l'accesso alle due stanze; nella camera padronale è presente un ripostiglio zonizzato sopra il vano scala. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libera su tre fronti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Desana (VC) - via Asigliano, s.n.c., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 485, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	25,52 mq
Stato conservativo:	Il Bene 2, dotato di impianto elettrico, risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione della destinazione d'uso ad autorimessa è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare l'impianto elettrico seppure non sia stata riscontrata la relativa certificazione. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale: buono - copertura: buono - finiture edili: discrete - serramenti: discreto - impiantistico: sufficiente		
Descrizione:	<p>Il lotto in oggetto di perizia si trova nella immediata periferia Est del nucleo di antica formazione dell'abitato di Desana. Nel dettaglio il compendio si pone tra le prime aree a verde a protezione dell'abitato dalle coltivazioni intensive delle risaie. La quota media sul livello del mare è di 131, la popolazione si attesta appena più di 1000 abitanti in parte impegnati nel settore dell'agricoltura ma perlopiù pendolari verso la città di Vercelli. Il Comune di Desana risulta ben urbanizzato sia per ciò che attiene alle urbanizzazioni primarie che per le secondarie; il lotto non è distante dai servizi quali, farmacia, negozi generici, locali di conforto, casa di riposo, parchi cittadini ed edifici di culto. Due sono le linee di trasporto pubblico che collegano il comune con le città di Vercelli e di Chivasso. Discreta risulta la disponibilità di parcheggi pubblici nell'intorno del compendio. L'immobile adibito a ripostiglio/autorimessa che è parte integrante del compendio pignorato deriva dalla trasformazione di un'antica tettoia in autorimessa e si trova nel primo concentrico a ridosso del nucleo di antica formazione dei centri del basso vercellese. L'epoca di trasformazione da tettoia aperta ad autorimessa può essere riferita attorno alla metà degli anni novanta del secolo scorso. Lo stabile è formato da un unico piano fuori terra. L'immobile risulta affacciante sul lato Sud sulla pubblica viabilità da dove risulta consentito l'accesso veicolare tramite una serranda metallica. Il locale è anche raggiungibile dalla corte privata interna, pedonalmente. L'autorimessa è formata da un unico locale attualmente organizzato a deposito. Il margine Nord del fabbricato è servito oltre che dalla porta pedonale di accesso anche da una finestra. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tre fronti e confinante ad Est con altra proprietà.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

