

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/2022 R.G.E.**

**BARCLAYS BANK IRELAND PCL**  
**CONTRO**



***Perizia di stima immobili***

**G.E. DOTT. SSA ANNALISA FANINI**

**PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI-**  
**VIA SAN CRISTOFORO N. 2 VERCELLI**  
**TEL.0161/501454**



**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.65/2022**

P R O M O S S A

**BARCLAYS BANK IRELAND PCL/** [REDACTED]

-Pignoramento immobiliare in data 15.05.2022 Rep.972/2022 - trascritto all'Agazia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 06.06.2022 al n. gen. 5312/ n. part. 4219

**C O N T R O**

- [REDACTED] nato Messina il 08.04.1978  
C.F. BSCTMS78D08F158C

**G.E.:** Dott.ssa Annalisa Fanini

**PERITO:** Geom. Roberto Martinelli

\* \* \* \* \*

**CREDITORI ISCRITTI: BARCLAYS BANK IRELAND PCL**

**CREDITORI INTERVENUTI: Agenzia delle Entrate Riscossione**

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli, Via San Cristoforo 2, iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri di Vercelli al n. 1254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. quale perito estimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe , e prestava giuramento in data 06.08.2022.
- Che in data 06 settembre 2022 alle ore 15,00 unitamente al Custode dei beni Avv. Antonella Giobellina di Santhià , il sottoscritto perito ha effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile senza potervi accedere per l'assenza

dell'esecutato; successivamente in data 14 ottobre 2022 si è potuto effettuare il sopralluogo presso gli immobili a seguito apertura forzosa, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

- presso le U.I. il sottoscritto perito ,compiva le operazioni di rito con rilievo e misurazioni dei locali , constatandone il loro stato di manutenzione e di conservazione ,scattando fotografie degli interni ed esterni .
- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale di Vercelli, nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Lignana per la verifica della regolarità edilizia ;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata al debitore .

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

### **1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI**

- **Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.:** completa
- **Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.:** non risultano creditori iscritti oltre al precedente ;
- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.:** non vi sono comproprietari;
- Vendita dell'immobile ai fini IVA :** immobile non soggetto ad IVA.
- **limiti del pignoramento: l'intera proprietà degli immobili.**

### **2. DIVISIBILITÀ**

Tenuto conto delle caratteristiche del bene ,non è possibile la formazione di lotti.

### **3. DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI**

**CATASTO URBANO - COMUNE DI Lignana (VC)**

Intestazione:

██████████ nato il 08.04.1978 a Messina (ME) proprietario per l'intero  
C.F. BSCTMS78D08F158C

Immobile :

-Fg. 19 - Mapp.540- Sub.4 graffata con fg. 19 n.592 sub.2 -Corso Giuseppe Garibaldi n.57 - piano T-1-- Cat. A/3- Cl.U - Vani 3,5 -mq.66 - Rendita €.198,84

-Fg.19 mapp. n. 593, Corso Giuseppe Garibaldi n.57 - piano T-1-- Cat. C/2 Cl.3 - consistenza mq.40 - Rendita €.57,84(fabbricato attualmente demolito è stato realizzato sul sedime altro fabbricato abusivo ved.capitolo 12)Regolarità Edilizia).

**CATASTO TERRENI** Comune di Lignana (VC)

a)Fg.19 mapp. n. 540 Ente Urbano mq.86,00(si precisa che il mappale comprende anche il fabbricato di terzi posto in aderenza sul lato est)

b)Fg.19 mapp. n. 592 Ente Urbano mq. 112,00 (si precisa che detto mappale costituisce un'area cortilizia e strada di accesso a servizio dei terreni/fabbricati contigui; nelle precisazioni della nota di trascrizione nn.6718/9481 relativa all'atto di compravendita a favore del debitore viene precisato che a <...migliore identificazione degli immobili si sono allegate all'atto sotto le lettere A-B-C- le relative planimetrie > Detto titolo non è disponibile telematicamente e quindi non si possono esaminare le predette planimetrie che fornirebbero informazioni esatte sull'uso del mapp. n.592 graffato con il mapp. n.540-)-visto e considerato lo stato dei luoghi ,si ritiene che il mappale n.592 graffato con il mapp. n.540 , essendo un'area cortilizia sia comune alla restante proprietà confinante del mapp. n.540 e consenta l'accesso pedonale e veicolare

a favore di terzi (mapp. n.550).

c)Fg.19 mapp. n. 593 Ente Urbano mq.88,00

#### **4. COERENZE**

**Il mapp. n. 540 sub.4 confina** : Corso G. Garibaldi, altra proprietà di terzi(lato est), ,mapp. n.592,e mapp. n.548 di terzi.

**Il mapp. n.592** costituente area cortilizia confina :mapp. n.540,C.so G. Garibaldi,mapp.n.550, mapp.n.594,mapp. n.593,mapp.n.548.

**Il mapp. n. 593** confina, con mapp. n.540 graffato con il n. 592, mapp.. n.594 di terzi, mapp n.639 di terzi,mapp. n.548 di terzi.

#### **5) TIPOLOGIA DEL FABBRICATO**

**La consistenza immobiliare è così composta :**

**A)-Fabbricato principale** adibito ad abitazione ubicato nel centro storico del Comune di Lignana in C.so Garibaldi n. 57 a circa 200 metri dal Municipio.

Trattasi di fabbricato inserito in una cortina edilizia , elevato a 2 Piani f.t. con accesso diretto dalla via pubblica ,risalente presumibilmente alla fine dell'800, avente caratteristiche costruttive estremamente economico -popolari ed oggetto di piccoli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'immobile ha struttura verticale in muratura di mattoni pieni e tavolati interni in laterizio, solaio del tipo a "padiglione" in mattoni pieni , tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole piane in cemento "doppia romana" della Wierer" e sottostante orditura in legno , lattoneria in acciaio .

Serramenti esterni del tipo a "gelosia". Facciate intonacate e rifinite in tinta per esterni .

Esternamente il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda gli intonaci e sia per la tinteggiatura

come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia(All.F).

### **DESCRIZIONE INTERNA**

**Abitazione:** al piano terra è composta da ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura; al piano primo con accesso tramite piccola scala a due rampe in ferro si trova la camera da letto, disimpegno e bagno . Ballatoio sul lato posteriore con vecchia scala in pietra che conduce al cortile .

Porta di ingresso blindata . Serramenti interni in PVC con vetro camera ; pavimenti in ceramica monocottura . Bagno con wc, lavabo, doccia , bidet con rivestimento pareti e pavimento in piastrelle di ceramica .

L'U.I. è provvista di impianto termico con termosifoni in alluminio e caldaia Ferroli a gas metano posizionata nel sottoscala al piano terra.

Impianto elettrico del tipo ad incasso.

L'alloggio si trova in normale stato di conservazione e di manutenzione come si osserva dalla documentazione fotografica allegata in quanto oggetto di una recente ristrutturazione edilizia (pavimenti, impianti idro-termo-sanitario, volta soffitto al piano terra in mattoni a vista, scala in ferro , serramenti in pvc con vetri doppi).

L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati relativi agli impianti in genere e/o dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008 .

### **Superficie commerciale:**

LU.I. ha una superficie lorda commerciale compreso piano T- 1^ di circa mq. 65,00.

\* \* \* \* \*

## **B) Fabbricato accessorio su mappale n. 593 del fg.19**

Si tratta di un fabbricato elevato ad un piano f.t. costruito ex novo previa demolizione di vecchio fabbricato adibito e ripostiglio, depositi ex fienile.

Si trova a confine con il mapp.n.548 e mapp. n. 594 del fg. 19 di proprietà terzi .

L'immobile ha struttura perimetrale portante in muratura di mattoni , tetto ad una falda inclinata con orditura in legno e manto di copertura con lastre ondulate ; lattoneria in rame. Intonaci esterni al "civile".

Internamente è composto da un unico locale da adibire a soggiorno con ampia finestra scorrevole(PVC con vetri camera)su piccolo cortile, ripostiglio e bagno senza sanitari in corso di ultimazione con finestra tipo Velux .

Il soggiorno ha pavimento in ceramica monocottura. Soffitto perlinato in legno con travi a vista . Impianti elettrici ultimati ; impianti termici ed idraulici pressocchè ultimati .

Porta ingresso blindata.

Pareti interne con intonaci rifiniti al "civile".

L'altezza interna media è di mt. 2,60 c.a. – la superficie lorda di mq. 45,00 c.a.

Si precisa che l'immobile è stato completamente costruito abusivamente ed l'argomento verrà meglio trattato al capitolo "REGOLARITA'EDILIZIA"e può essere considerato quasi ultimato nei lavori.

## **6. STATO DI POSSESSO**

L'alloggio attualmente risulta libero .

## **7. PROPRIETA' E PROVENIENZE**

**7.1** Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere pervenuti all'esecutato per l'intero a seguito:

Atto notaio [REDACTED] di Vercelli in data 23.10.2008 rep. 116081/8980 da trascritto a Vercelli in data 31.10.2008 ai nn. 9481/6718- da [REDACTED] n. Vercelli il 07.11.1968.

**7.2** Gli immobili pervennero a [REDACTED] n. Vercelli il 07.11.1968 con Atto Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 27.12.2005 rep. 81843/18066 da [REDACTED] n. Vercelli il 05.03.1952,atto trascritto a Vercelli in data 07.01.2006 ai nn. 314/256 .

**7.3** Gli immobili pervennero a [REDACTED] n. Vercelli il 05.03.1952 con Atto Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 01.04.2005 rep. 26064/4507 da [REDACTED] n. Rovasenda il 01.01.1944 per 3/12 , [REDACTED] n. Caluso il 08.07.1956 per 3/12, [REDACTED] n. Vercelli il 13.03.1957, [REDACTED] n. Vercelli il 28.05.1961 , [REDACTED] n. Vercelli il 17.10.1953 per la quota di 1/12 a testa e [REDACTED] nato a Vercelli il 17.10.1953 per 3/12 trascritto a Vercelli in data 12.04.2005 ai nn. 3364/2268. Successione reg. a Vercelli il 22.11.2002 al n.44/123 trascritta il 04.02.2003 al nn.1015/779 ed accettazione di eredità trascritta il 14.04.2005 ai nn.3474/2350

**7.4 Per successione legittima in morte [REDACTED] n.Villadose il 04.09.1933 apertasi il 10.07.2002 la piena proprietà si trasferì al fratello [REDACTED] n. Rovasenda il 01.01.1944 per 3/12 , [REDACTED] n. Caluso il 08.07.1956 per 3/12 (rinuncia del Sig. [REDACTED] con atto Notaio [REDACTED] reg. a Ivrea il 04.10.2002 al n. 3162 serie I ), [REDACTED] n. Vercelli il 13.03.1957, [REDACTED] n. Vercelli il 28.05.1961 [REDACTED] n. Vercelli il 15.12.1965 per la quota di 1/12 a testa e [REDACTED] nato a Vercelli il 17.10.1953 per 3/12 - Successione reg. a Vercelli il 22.11.2002 al n.44/1123 trascritta il 04.02.2003**

al nn.1015/779 ed accettazione di eredità trascritta il 14.04.2005 ai nn.3474/2350.

**7.5 Per decesso del Sig. [REDACTED] in data 28.10.1985 si è verificata la riunione di usufrutto .**

**7.6** Al ventennio i proprietari erano i Sigg. [REDACTED] n. Villadose il 24.06.1901 quanto all'usufrutto generale vitalizio e [REDACTED] n. Villadose il 04.09.1933 quanto alla nuda proprietà per atto di compravendita in data 15.02.1978 n.89 di rep. Notaio [REDACTED] ,Trascritto a Vercelli il 21.02.1978 ai nn. 1190/959.

## **8. STORICO CATASTALE**

### **8.1CATASTO URBANO - COMUNE DI Lignana (VC)**

Attuale Intestazione:

[REDACTED] nato il 08.04.1978 a Messina (ME) proprietario per l'intero C.F. BSCTMS78D08F158C

Immobili :

-Fg. 19 - Mapp.540- Sub.4 graffato con fg. 19 n.592 sub.2 –Corso Giuseppe Garibaldi n.57 - piano T-1-- Cat. A/3- Cl.U - Vani 3,5 –mq.66 - Rendita €.198,84

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 08.03.2005 dati identificativi Fg.500 mapp. n. 88 sub.3 e mapp. n.356 sub.1 fg. 500 n. 357

Dall'08.03.2005 al 27.06.2006 fg.500 n. 88 sub.4 e n..356 sub.2 frazionamento per trasferimento diritto pratica n.VC0015858 del 08.03.2006

Dal 27.06.2006 al 29.06.2006 fg.19 n.540 sub.4 e n. 356 sub.2- per modifica identificativo – allineamento mappe,pratica n. VC0054414

**Dal 29.06.2006** immobile attuale fg. 19 n. 540 sub.4 e fg. 19 n.592 sub.2

rendita €.198,84 Cat. A/3-CI.U- Vani 3,5 variazione modifica identificativo  
pratica n.VC0055121 -allineamento mappe-

**Storia degli intestati immobile predecessore fg. 500 n.88 sub.3**

**dall'impianto al 28.10.1985** antecedente impianto meccanografico :

██████████ n. Villadose il 24.06.1901 quanto all'usufrutto generale  
vitalizio e ██████████ n. Villadose il 04.09.1933 nuda proprietà;

**Dal 28.10.1985 al 10.07.2002** ██████████ n. Villadose il 04.09.1933  
diritto proprietà per 1/1 – riunione di usufrutto voltura n.4567.1.2002

**Dal 10.07.2002 all' 08.03.2005** denuncia di successione in morte di ██████████  
██████████ del 10.07.2002 voltura n.4568.1/2002 pratica n.00125172 –in atti dal  
17.12.2002.

██████████ n. Rovasenda il 01.01.1944 per 3/12 , ██████████  
n. Caluso il 08.07.1956 per 3/12, ██████████ n. Vercelli il 13.03.1957,  
██████████ n. Vercelli il 28.05.1961 , ██████████ n. Vercelli il  
17.10.1953 per la quota di 1/12 a testa e ██████████ nato a Vercelli il  
17.10.1953 per 3/12 .

**Storia degli intestati immobile predecessore fg. 500 n.88 sub.4-** variazione  
del 08.03.2005 al 01.04.2005 ██████████ per 1/12 per trasferimento di  
diritti- frazionamento (n.5229.1/2005) prativa VC0015858 in atti  
dall'08.03.2005

**Dal 08.03.2005 al 01.04.2005**

██████████ n. Rovasenda il 01.01.1944 per 3/12 , ██████████  
n. Caluso il 08.07.1956 per 3/12, ██████████ n. Vercelli il 28.05.1961  
per 1/12 , ██████████ n. Vercelli il 17.10.1953 per la quota di 1/12 e  
██████████ nato a Vercelli il 17.10.1953 per 3/12 .

**Dal 01.04.2005 al 27.12.2005** Proprietario [REDACTED] n. Vercelli il 05.03.1952 atto del 01.04.2005 Notaio [REDACTED] di Vercelli rep.n.26064 nota Mod.Unico n.2268.1/2005 in atti dal 13.04.2005.

**Dal 27.12.2005 al 27.06.2006** proprietario [REDACTED] n. Vercelli il 07.11.1968 prop. per 1/1 Atto notaio [REDACTED] di Santhià rep.81843 in data 27.12.2005 Nota Mod. Unico n.256.1/2006 in atti dal 09.01.2006.

**Storia degli intestati immobile predecessore fg. 19 n.540 sub.4-**

**Dal 27.06.2006 al 29.06.2006** [REDACTED] n. Vercelli il 07.11.1968 variazione modifica identificativo -allineamento mappe- (n.39753.4/2006)pratica n.VC0054414.

**Dal 29.06.2006 al 23.10.2008** [REDACTED] variazione modifica identificativo -allineamento mappe (n.40437.2/2006)

**Dal 23.10.2008** [REDACTED] prop.per 1/1 atto notaio [REDACTED] [REDACTED] del 23.10.2008 rep. n.116081-nota Mod. Unico 6718.1/2008.

\*\*\*\*\*

**Storia degli intestati immobile fg. 19 n.593- Cat. C/2 -Cl.3^- mq.40-C.so garibaldi n.57 piano T-1-rendita €57,84 attuale propr.per 1/1 [REDACTED] [REDACTED] già generalizzato.**

**Dati identificativi dall'impianto meccanografico del 30.06.1987**

Fg.500 mapp. n. 88 sub.3 e mapp. n.356 sub.1 fg. 500 n. 357

**Dall'08.03.2005 al 29.06.2006** fg.500 n. 89 variazione per frazionamento n.VC0015858 (n.5229.1/2005)

**Dal 29.06.2005 all'attuale fg.19 n.583** variazione modifica identificativo n.VC0055131 allineamento mappe (n.40441.2/2006)

**Intestati dell'immobile Fg.500 n. 88 sub.3 immobile predecessore :**

**Dall'impianto al 28.10.1985** antecedente imp. Meccanografico per 1/1  
[REDACTED] per diritto di usufrutto

**Dall'impianto al 28.10.1985** antecedente imp. Meccanografico propr.per 1/1  
[REDACTED] **diritto prop. per 1/1.**

**Dal 28.10.1985 al 10.07.2022** [REDACTED] prop. per 1/1 -riunione di  
usufr.per causa di morte del 28.10.1985 Voltura n. 4567.1/2002

**Dal 10.07.2002 al 08.03.2005** successione Vol. n.1123 n.14 reg. in data  
22.11.2002 voltura n.4568.1/2002 - [REDACTED] propr. .per 1/12  
,[REDACTED] per 3/12,[REDACTED] per 1/12,[REDACTED] per  
1/12, [REDACTED] per 3/12,[REDACTED] per 3/12.

**Intestati dell'immobile Fg.500 n. 89 immobile predecessore :**

**Dall'08.03.2005 al 01.04.2005** Variazione del 08.03.2005 n.VC0015858  
frazionamento n. 5229.1/2005 [REDACTED] propr. .per 1/12 , [REDACTED]  
[REDACTED] per 3/12,[REDACTED] per 1/12,[REDACTED] per 1/12,  
[REDACTED] per 3/12,[REDACTED] per 3/12.

**Dal 01.04.2005 al 27.12.2005** – Atto compravendita Notaio [REDACTED] di  
Vercelli rep.n.26064 Nota Mod. Unico n. 2268.1/2005 [REDACTED] n.  
Vercelli il 05.03.1952 prop. per 1/1.

**Dal 27.12.2005 al 29.06.2006** [REDACTED] prop. per 1/1 -Atto  
compravendita Notaio [REDACTED] di Santhià- rep. n. 81843 mod. Unico  
n. 256.1/2006.

**Intestati dell'immobile attuale Fg.19 n. 593 :**

**dal 29.06.2006 al 23.10.2008** propr. per 1/1 [REDACTED] prop. per  
1/1 variazione per modifica identificativo -allineamento mappe  
(n.40441.2/2006).

**Dal 23.10.2008** prop. per 1/1 [REDACTED] atto del 23.10.2008 Notaio [REDACTED] di Vercelli rep. n. 116081 compravendita nota Mod. Unico n.6718.1/2008.

**8.2 CATASTO TERRENI Comune di Lignana (VC)**

**Immobilie attuale** Fg.19 mapp. n. 540 Ente Urbano mq.86,00 Variazione per identificativi allineamento mappe del 27.06.2006 n. VC0054413 – particelle soppresse fg. 19 n. 88-244-245

\*\*\*\*\*

**Dall'impianto meccanografico del 01.04.1975** fg.19 n.88 variazione in soppressione in atti del 27.06.2006 n. VC0054413 variazione allineam. Mappe(n.5611.1/2006)- Ente urbano mq.28 – con costituzione del fg. 19 n. 540

**Dall'impianto meccanografico del 01.04.1975** fg.19 n.244 variazione in soppressione del 27.06.2006 n. VC0054413 variazione allineam. Mappe(n.5611.1/2006)- Ente urbano mq.28 – con costituzione del fg. 19 n. 540

**Dall'impianto meccanografico del 01.04.1975** fg.19 n.245 variazione in soppressione del 27.06.2006 n. VC0054413 variazione allineam. Mappe(n.5611.1/2006)- Ente urbano mq.30 – con costituzione del fg. 19 n. 540

\*\*\*\*\*

**Dall'impianto meccanografico del 01.04.1975 al 29.06.2006** fg.19 n.246 (ora mapp n.592) E.U. di mq. 112 variazione del 29.06.2006 n. VC0055120 variazione allineam. Mappe(n.5712.1/2006)- con costituzione del fg. 19 n. 592

\*\*\*\*\*

**Fg. 19 n. 593 E.U. mq. 88 attuale**

**Dal 15.02.1978** fg.19 n.89(ora n.593) [REDACTED] (prop. sino al

28.10.1985)e [REDACTED] (us.fino al 28.10.1985) atto del 15.02.1978  
Notaio [REDACTED] sede Vercelli rep.n.89 reg. n.598 in data 21.02.1978 Voltura  
n.3679 in atti dal 21.05.1979

**Dal 28.10.1985** [REDACTED] ricongiungimento di usufrutto del  
28.10.1985 voltura n. 4622.1/2022 pratica n. 00125163 in atti dal 20.12.2002

**Dal 10.07.2002** [REDACTED] n. Rovasenda il 01.01.1944 per 3/12 ,  
[REDACTED] n. Caluso il 08.07.1956 per 3/12, [REDACTED] n.  
Vercelli il 13.03.1957, per 1/12 [REDACTED] n. Vercelli il 28.05.1961 per  
1/12, [REDACTED] n. Vercelli il 17.10.1953 per la quota di 1/12 e [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Vercelli il 17.10.1953 per 3/12 .denuncia per causa di morte del  
10.07.2002 reg. Volume n. 44 n.1123 reg. in data 22.11.2002 Voltura n.  
4627.1/2002.

Dati identificativi del mappale :

**Dall'impianto meccanografico del 01.04.1975** fg. 19 n. 89 sem. irr. -Cl.1^-  
Mq.110 -R.D. L.3.025-R.A. L.1.430

**Dal 10.05.1982 fg.19 n.89** sem.irr. cl.1-mq.40 frazionamento del 10.05.1982  
R.D. L.1.100-R.A. L.520

**Dal 07.03.2005 fg.19 n.89** sem.irr. cl.1-mq.88 frazionamento del 10.05.1982  
R.D. €. 1,25 -R.A. €.0,59 variazione del 07.03.2005 pratica VC0011256  
(n.11256.1/2005) e in pari data tipo mappale del 07.03.2005 pratica  
VC0011256 in atti dal 07.03.2005 (n.11256.1/2005)

**Dal 29.06.2006** fg. 19 n. 593 E.U. di mq. 88 -variazione per allineamento  
mappe del 29.06.2006 n. VC0055130 (n.5713.1/2006).

## **9. ISCRIZIONI IPOTECARIE-**

**9.1** Ipoteca volontaria – mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED]

di Vercelli in data 23.10.2008 rep. 116082/8981 di €. 120.000,00 di cui €80.000,00 per capitale durata anni 30, favore [REDACTED] sede in Milano contro [REDACTED] iscritta il 31.10.2008 ai nn. 9482/1588.

## **10. PIGNORAMENTI**

**10.1** Pignoramento immobiliare Tribunale di Vercelli in data 15.5.2022 Rep.972/2022 - trascritto all’Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 06.06.2022 al n. 5312/ 4219 a favore della [REDACTED] sede in Milano contro [REDACTED] – Immobile C.U. Comune di Lignana fg.19 n.540 sub.4 graffato con il mapp. n. 592 sub.2 e fg. 19 mapp. n. 593 .

## **11. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell’art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica; si precisa comunque che il P.R.G. del Comune di Lignana (Variante Parziale) definisce l’area come “ N.A.F.(Nuclei di Antica Formazione)di cui all’art. 39.1.b -aree e fabbricati di tipo AR-2 delle “Norme di Attuazione”.

## **12. REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **A)Fabbricato Principale (Fg.19 n. 540 sub.4)**

Si precisa che non essendoci titoli edilizi a nome del debitore regolarmente evasi presso l’archivio edilizio del comune di Lignana(VC), le difformità riscontrate vengono confrontate rispetto alle planimetrie catastali che riportano la data dell’08.03.2005 .

Demolizione di tramezza al piano terra che separava la cucina dal soggiorno e realizzazione di piccola scala in ferro nell’angolo nord-est per collegamento con la camera letto e bagno del primo piano; demolizione tramezza del

disimpegno /camera letto al piano primo ; spostamento del portoncino di ingresso dal lato est al lato ovest su via pubblica ove preesisteva finestra.

Chiusura di ripostiglio/vano caldaia su sottoscala piano terra.

Per la sanatoria di dette opere interne e modifica prospetto principale necessita presentare SCIA -le spese per sanatoria e spese tecniche ammontano a circa ad **€uro 2.000,00 accessori compresi.**

### **B) Fabbricato accessorio**

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente perito ha potuto accertare che sul mappale n.593 del fg. 19 (sedime di terreno costituente un corpo unico con i mapp. n.540 sub.4 e n.592 della restante proprietà ) insiste un fabbricato accessorio realizzato dall'esecutato senza titolo edilizio e quindi abusivo.

Detto fabbricato , realizzato di recente e pressochè ultimato, ha muratura perimetrale in muratura di mattoni, tetto ad una falda inclinata con orditura in legno e manto di copertura in lastre ondulate, lattoneria in rame. Intonaci esterni rifiniti al "civile".

Internamente è costituito da un ampio locale soggiorno, ripostiglio e bagno(ancora da ultimare mancano solo i sanitari ed allacciamenti).I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, il soffitto è perlinato con assette di legno e travi a vista ; impianto elettrico del tipo ad incasso ultimato, impianto idraulico e termico ultimato(mancano corpi scaldanti).

Ampia porta finestra scorrevole con serramenti in PVC con vetri camera che si affaccia sul retro del fabbricato su piccola porzione di terreno .

Portoncino di ingresso blindato.

L'immobile ha una altezza media interna di mt. 2,60 ed una superficie lorda di c.a. mq.45,00 ed ha forma pressochè rettangolare.

Si precisa che il fabbricato è stato costruito sui due lati maggiori a confine con il mapp. n.548 e 594 entrambi di terzi .

Si allegano alla presente fotografie del fabbricato sia degli interni che degli esterni (All.G).

L'ufficio tecnico del Comune di Lignana , a seguito istanza del sottoscritto perito per l'accesso agli atti , ha riferito di aver individuato nel proprio archivio a nome di Beschi Tommaso la presentazione di un P.d.C.(Permesso di Costruire) del 25.5.2015 al prot. n.776 per la demolizione di parte di fabbricato esistente e la ricostruzione di altro fabbricato di nuova sagoma -è stato riferito dall'Ufficio Tecnico che detta pratica edilizia non è mai stata evasa poiché incompleta.

Nella sostanza il progetto presentato prevedeva la demolizione di vecchi bassi fabbricati adibiti al piano terra a deposito, tettoia, ripostiglio e servizi ed al piano primo ex fienile.

Il progetto presentato precedeva quindi la costruzione al piano terra di un nuovo fabbricato da adibire a magazzino e servizi da costruire su confini di terzi proprietari.

Esaminando anche la planimetria catastale risalente all'08.3.2005 si evince che era preesistente un basso fabbricato, adibito al piano terra a tettoia,e magazzini e al piano primo una tettoia ex fienile.

Dal progetto presentato il nuovo fabbricato aveva una superficie di mq.25,27 - altezza di mt. 3,00 e un volume complessivo di mc.75,81.

Si tratta comunque di sempre di una pratica edilizia inevasa e non autorizzata.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto perito risulta essere il seguente :

a)demolizione totale dei vecchi bassi fabbricati preesistenti

b)realizzazione di nuovo fabbricato avente sagoma completamente diversa dai preesistenti e avente una superficie coperta i ca. mq. 45,00 con una altezza media interna pari a mt. 2,60 realizzato a confine con altre proprietà in assenza di consenso dei terzi .

Tralasciando la descrizione del fabbricato sopra indicata , il sottoscritto perito, sentito il parere del tecnico comunale di Lignana , ritiene doveroso e estremamente importante , effettuare una serie di considerazioni tecnico-urbanistiche nel rispetto delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Lignana.

La costruzione sopra indicata è senza dubbio da ritenersi abusiva in quanto realizzata senza valido titolo edilizio e ancor più poiché realizzata in difformità al P.R.G. e non sanabile per i seguenti motivi :

1^ il fabbricato è ricadente in zona “nucleo di antica formazione” ex art.39 aree di tipo A Norme di attuazione e nello specifico( ex art.39.1.b aree e fabbricati di tipo AR-2 )in dette aree sono vietate costruzioni su aree libere e si possono eseguire solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione-restauro e risanamento conservativo- ristrutturazione edilizia con aumento di volume consentito soltanto per adeguare l’abitazione sotto il profilo igienico-funzionale(eliminazione di ballatoi, creazione di servizi igienici, ecc.) e comunque non superiore al 20% del volume esistente.

Estremamente importante è che la superficie coperta del nuovo fabbricato non può essere maggiore di quella preesistente e la densità fondiaria deve essere uguale a quella preesistente fatto salvo l’aumento massimo del 20% solo per adeguamenti igienici e distributivi.

**Pertanto ,secondo quanto riferito dal tecnico comunale di Lignana e secondo quanto sopra indicato dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore, il fabbricato abusivo non può essere in alcun modo oggetto di sanatoria e deve essere completamente demolito presentando opportuna S.C.I.A.**

**Si allega alla presente una pianta del disegno rilievo effettuato del fabbricato (cfr. All. L)**

**Il costo per la demolizione comprendente :**

- smantellamento della copertura e dell'orditura sottostante in legno (perlinato e travi/puntoni);
- demolizione della muratura perimetrale costituita da blocchi in laterizio tipo Poroton;
- demolizione di trave in cemento armato del voltino finestra lato posteriore;
- rimozione e smantellamento della finestra scorrevole in PVC e vetri e su lato posteriore e portoncino ingresso blindato ;
- nolo di piccolo escavatore per demolizione murature;
- nolo di autocarro per trasporto macerie alla pubblica discarica
- spese per smaltimento macerie alla pubblica discarica
- occupazione di suolo pubblico per cassone contenitore macerie

**Il costo totale della demolizione è stimato approssimativamente in €15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00) oltre iva di legge.**

Le spese tecniche per la presentazione di SCIA per la demolizione ammontano ad c.a. **€uro 1.500,00** compresi accessori di legge.

**13)REGOLARITÀ CATASTALE**

**A)Fabbricato principale**

Necessita presentare nuova planimetria catastale dello stato di fatto e redigere la pratica DOCFA -il costo per i diritti catastali e spese tecniche ammonta a **circa Euro 900,00** accessori di legge compresi -sono escluse eventuali sanzioni che l’Agenzia delle Entrate potrà applicare per il ritardo e omessa dichiarazione di accatastamento .

**B)**Per l’aggiornamento della mappa catastale a seguito della futura demolizione del fabbricato abusivo di cui al fg. 19 n. 593 – spese tecniche e catastali c.a. **€. 700,00** accessori di legge compresi.

#### **14. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Onde pervenire ad un’esatta valutazione, il sottoscritto perito terrà presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell’immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo “comparativo” nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento all’ultimo listino immobiliare della C.C.I.A.A. e Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

#### **15. STIMA**

**-Fabbricato principale fg.19 n.540 sub.4 (graffato con il fg.19 n.592) mq.65,00 x €380,00/mq.=€24.700,00 arrotondato ad €. 25.000,00 considerando il terreno libero da costruzioni (demolizione dell’esistente) di cui al fg.19 n.583 di mq.88**

**Diconsi Euro (venticinquemila/00).**

**al lordo delle spese tecniche e sanatoria da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano complessivamente ad €5.100,00 e spese di demolizione del fabbricato abusivo che ammontano**

**ad €. 15.000,00 oltre iva di legge.**

\* \* \* \* \*

La presente perizia è composta da n.13 allegati:

all. A) E stratto di mappa digitalizzato

all. B) Visure catasto urbano

all. C) Planimetria catastale abitazione principale e fabbricato accessorio

all. D) Estratto PRG

all. E) Norme di Attuazione del PRG

all. F) Foto fabbricato principale

all. G) Foto fabbricato abusivo

all. H) Certificato di stato civile del debitore

all. I) Verbali di sopralluogo

all..L) Pianta fabbricato abusivo fg.19 mapp. n.593

all.M) Visure Catasto Terreni

all. N) Check list

all.O) scheda riassuntiva privacy

viene depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e una copia trasmessa al debitore.

Il sottoscritto perito ringrazia per il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 07 settembre 2023

IL PERITO

Geom.Roberto Martinelli