
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	8
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	9
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10	11
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	12
Confini	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10	13
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	14
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10	15



Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	16
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	17
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	18
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	19
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	19
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	20
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	21
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	21



Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	22
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	23
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	27
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	29
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	31
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	31
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	31
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	33
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10.....	35
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini	36



Stima / Formazione lotti.....	37
Riserve e particolarità da segnalare	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2022 del R.G.E.	42
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.878,80	42



INCARICO

All'udienza del 22/06/2023, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Trattasi di unità immobiliare con porzione abitativa, aree cortilizie pertinenziali ai due lati, e portico al piano primo, il tutto facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°12 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario.

Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria.

I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato.

Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°10 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario.

Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria.

I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato.

Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Trattasi di unità immobiliare con porzione abitativa ed aree cortilizie pertinenziali ai due lati, il tutto facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°12 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario.

Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e



viabilità ordinaria.

I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato.

Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa con sovrastante legnaia, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata all'interno dell'area collocata oltre il lato nord del fabbricato abitativo, priva di accesso diretto alla Via Ferrarini; si richiamano in proposito le precisazioni riportate al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare".

La Frazione San Genuario in cui si trova l'immobile, pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria.

I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato.

Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

In particolare risultano depositate n°4 certificazioni redatte del medesimo notaio Giulia Barbagallo di Palermo:

- la prima recante data 25 novembre 2022 depositata in atti in data 16 dicembre 2022 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la seconda recante data 18 gennaio 2023 depositata in atti in data 26 gennaio 2023 che integra riportando la trascrizione dell'accettazione eredità in favore di Azzali M. e Morisino M. per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la terza recante data 31 gennaio 2023 depositata in atti in data 3 febbraio 2023 che integra riportando l'annotazione ad iscrizione per surrogazione e la trascrizione del pignoramento contro Frensdorff Christine quindi per la procedura esecutiva contro la stessa Frensdorff C.;
- la quarta recante data 14 febbraio 2023 depositata in atti in data 15 febbraio 2023 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D..

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 03.07.2023 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (successione trascritta il 20.07.1977) anteriore al ventennio e integrata dalla relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 17.01.2023.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 18.10.2023 che si allegano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10



Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

In particolare risultano depositate n°4 certificazioni redatte del medesimo notaio Giulia Barbagallo di Palermo:

- la prima recante data 25 novembre 2022 depositata in atti in data 16 dicembre 2022 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la seconda recante data 18 gennaio 2023 depositata in atti in data 26 gennaio 2023 che integra riportando la trascrizione dell'accettazione eredità in favore di Azzali M. e Morisino M. per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la terza recante data 31 gennaio 2023 depositata in atti in data 3 febbraio 2023 che integra riportando l'annotazione ad iscrizione per surrogazione e la trascrizione del pignoramento contro Frensdorff Christine quindi per la procedura esecutiva contro la stessa Frensdorff C.;
- la quarta recante data 14 febbraio 2023 depositata in atti in data 15 febbraio 2023 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D..

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 03.07.2023 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (successione trascritta il 20.07.1977) anteriore al ventennio e integrata dalla relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 17.01.2023.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 18.10.2023 che si allegano.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

In particolare risultano depositate n°4 certificazioni redatte del medesimo notaio Giulia Barbagallo di Palermo:

- la prima recante data 25 novembre 2022 depositata in atti in data 16 dicembre 2022 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la seconda recante data 18 gennaio 2023 depositata in atti in data 26 gennaio 2023 che integra riportando la trascrizione dell'accettazione eredità in favore di Azzali M. e Morisino M. per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la terza recante data 31 gennaio 2023 depositata in atti in data 3 febbraio 2023 che integra riportando l'annotazione ad iscrizione per surrogazione e la trascrizione del pignoramento contro Frensdorff Christine quindi per la procedura esecutiva contro la stessa Frensdorff C.;
- la quarta recante data 14 febbraio 2023 depositata in atti in data 15 febbraio 2023 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D..

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 03.07.2023 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (successione trascritta il 20.07.1977) anteriore al ventennio e integrata dalla relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 17.01.2023.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 18.10.2023 che si allegano.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

In particolare risultano depositate n°4 certificazioni redatte del medesimo notaio Giulia Barbagallo di Palermo:



- la prima recante data 25 novembre 2022 depositata in atti in data 16 dicembre 2022 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la seconda recante data 18 gennaio 2023 depositata in atti in data 26 gennaio 2023 che integra riportando la trascrizione dell'accettazione eredità in favore di Azzali M. e Morisino M. per la procedura esecutiva contro Ventriglia D.;
- la terza recante data 31 gennaio 2023 depositata in atti in data 3 febbraio 2023 che integra riportando l'annotazione ad iscrizione per surrogazione e la trascrizione del pignoramento contro Frensdorff Christine quindi per la procedura esecutiva contro la stessa Frensdorff C.;
- la quarta recante data 14 febbraio 2023 depositata in atti in data 15 febbraio 2023 per la procedura esecutiva contro Ventriglia D..

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 03.07.2023 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (successione trascritta il 20.07.1977) anteriore al ventennio e integrata dalla relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 17.01.2023.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 18.10.2023 che si allegano.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

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.

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 03.07.2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

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.

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 03.07.2023.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

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.

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 03.07.2023.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

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.



Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 03.07.2023.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.:
particelle n.193 - 402 - 18 - via Ferrarini - 270 - 328.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.:
particelle n.193 - 402 - 18 - via Ferrarini - 270 - 328.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.:
particelle n.193 - 402 - 18 - via Ferrarini - 270 - 328.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.:
particelle n.193 - 402 - 18 - via Ferrarini - 270 - 328.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	51,10 mq	62,90 mq	1	62,90 mq	0,00 m	T-1°
Portico	40,50 mq	43,55 mq	0,25	10,89 mq	0,00 m	1°
Ballatoio	11,50 mq	11,50 mq	0,3	3,45 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				77,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,24 mq		



Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rimessa	39,20 mq	43,10 mq	1	43,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,10 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	62,00 mq	84,80 mq	1	84,80 mq	0,00 m	T-1°
Ballatoio	5,80 mq	5,80 mq	0,3	1,74 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				86,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,54 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala conteggiato una sola secondo prassi.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rimessa	23,20 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	0,00 m	T
Legnaia	23,20 mq	28,00 mq	0,33	9,24 mq	0,00 m	1°



Totale superficie convenzionale:	37,24 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	37,24 mq	

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2006 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 198, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 3 Superficie catastale 68 mq Rendita € 80,88 Piano T-1°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 03.07.2023 allegate alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2006 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 198, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 37 Superficie catastale 47 mq Rendita € 64,97 Piano T Graffato fgl 51-part.197-sub.4

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 03.07.2023 allegate alla presente relazione. La planimetria catastale riporta la rimessa insistente sulla particella n.198.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2006 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 195, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4



		Superficie catastale 83 mq Rendita € 107,84 Piano T-1°
--	--	--

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 03.07.2023 allegate alla presente relazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2006 al 03/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Superficie catastale 34 mq Rendita € 49,17 Piano T-1°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 03.07.2023 allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	198	3		A4	2	vani 3	68 mq	80,88 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27/11/2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica" (n.54825.1/2006). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. (*vedi doc. fotografica).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	198	4		C6	3	37	47 mq	64,97 €	T	fgl.51-part.197-sub4

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27/11/2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica" (n.54825.1/2006).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. (*vedi doc. fotografica).

La situazione catastale in atti risulta tuttavia piuttosto intricata atteso che gli identificativi comprendono una particella e relativo subalterno, cd "graffato" che tuttavia non compare nella planimetria c.f. ma verosimilmente originato da pratiche catastali risalenti delle quali non si può avere contezza.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	195	1		A4	2	4	83 mq	107,84 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27/11/2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica" (n.54825.1/2006).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. (*vedi doc. fotografica).



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	196	1		C6	3	28	34 mq	49,17 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27/11/2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica" (n.54825.1/2006). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. (*vedi doc. fotografica).

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12**

Si richiama quanto riportato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Si richiama quanto riportato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Si richiama quanto riportato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Si richiama quanto riportato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12**

L'unità immobiliare in oggetto palesa scarse condizioni di conservazione e assente manutenzione, sia in ragione dello stato di abbandono in cui versa il compendio in generale, sia per gli interventi minimi parziali effettuati a suo tempo (stimabili in circa 15 anni addietro), sia per le evidenti problematiche alle murature date da vistosi ed invasivi fenomeni di risalita per capillarità. Gli impianti non risultano essere a norma e l'impianto elettrico appare danneggiato e/o sottoposto a rimozione di cablaggi, placche e frutti. Si richiama in proposito la documentazione fotografica esaustiva per una immediata comprensione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

L'unità immobiliare in oggetto palesa normali condizioni di conservazione se contestualizzate alla destinazione d'uso (rimessa).

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

L'unità immobiliare in oggetto palesa scarse condizioni di conservazione e di assente manutenzione, sia in ragione dello stato di abbandono in cui versa il compendio in generale, sia per gli interventi minimi parziali effettuati a suo tempo (stimabili in circa 15 anni addietro), sia per le evidenti problematiche alle murature date da vistosi ed invasivi fenomeni di risalita per capillarità. Gli impianti non risultano essere a norma e l'impianto elettrico appare danneggiato e/o sottoposto a rimozione di cablaggi, placche e frutti. Si richiama in proposito la documentazione fotografica esaustiva per una immediata comprensione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

L'unità immobiliare in oggetto palesa normali condizioni di conservazione se contestualizzate alla destinazione d'uso (rimessa).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale pertanto priva di porzioni in comune con soggetti e proprietà terze.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale pertanto priva di porzioni in comune con soggetti e proprietà terze.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale pertanto priva di porzioni in comune con soggetti e proprietà terze.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI



L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale pertanto priva di porzioni in comune con soggetti e proprietà terze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti. Si richiama in ogni caso quanto precisato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti. Si richiama in ogni caso quanto precisato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti. Si richiama in ogni caso quanto precisato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti. Si richiama in ogni caso quanto precisato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

L'unità immobiliare sviluppa due piani fuori terra ed è così composta:

- l'accesso avviene da porta interna in vano scala ubicato in altra unità immobiliare (mapp. 195 sub.1) oggetto della presente esecuzione; ivi si accede alla camera; tornando al vano scala, al piano superiore vi è il servizio igienico e altra camera; ivi si accede al ballatoio che consente l'accesso al portico. L'unità è dotata di area pertinenziale accessoria antistante e retrostante.

Il riutilizzo secondo gli standard minimi attuali richiederebbe quantomeno la verifica e/o realizzazione ex novo degli impianti tecnologici sulla scorta delle normative vigenti, la posa di nuovi serramenti perimetrali esterni ed interni, la sanificazione delle murature, la revisione di tutte le finiture e l'adozione degli accorgimenti tecnologici necessari al fine di risolvere o contenere l'umidità di risalita; si dovrà prevedere la manutenzione delle aree verdi. Una ricorso del manto, la revisione dell'orditura lignea e delle lattonerie, appaiono necessarie.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

L'unità immobiliare sviluppa il solo piano terreno L'accesso veicolare avviene direttamente da un cancello fronte-strada (Via Ferrarini) indi dalla porta scorrevole (non funzionante all'atto dei sopralluoghi). Le dimensioni della rimessa sono sufficienti al ricovero dei veicoli di tipo ordinario. Vi è anche una porta di passaggio che consente l'accesso all'area cortilizia retrostante.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

L'unità immobiliare sviluppa due piani fuori terra ed è così composta:

- l'accesso avviene da porta lato via Ferrarini, ivi piccolo disimpegno (che da accesso anche ad altra unità immobiliare), al piano terreno troviamo camera, cucina e servizio igienico cieco (solo wc e lavabo) in sottoscala; dalla scala interna di collegamento si accede al piano primo (che sbarca in disimpegno con altra unità immobiliare), costituito da ampia camera e ripostiglio.

Come per altra unità immobiliare, il riutilizzo secondo gli standard minimi attuali richiederebbe quantomeno la verifica e/o realizzazione ex novo degli impianti tecnologici sulla scorta delle normative vigenti, la posa di nuovi serramenti perimetrali esterni ed interni, la sanificazione delle murature, la revisione di tutte le finiture e l'adozione degli accorgimenti tecnologici necessari al fine di risolvere o contenere l'umidità di risalita; si dovrà prevedere la manutenzione delle aree verdi. Una ricorso del manto, la revisione dell'orditura lignea e delle lattonerie, appaiono necessarie.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

L'unità immobiliare si compone di rimessa al piano terreno e legnaia al piano superiore corrispondente. L'accesso pedonale può avvenire solo attraverso il fabbricato abitativo (lato nord) mentre per l'accesso veicolare, plausibile vista la destinazione, si richiama quanto indicato al capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

Risolve le perplessità relative all'accesso carraio di cui sopra, le dimensioni sarebbero teoricamente sufficienti al ricovero dei veicoli di tipo ordinario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto dei sopralluoghi effettuati sia con il Custode che in autonomia, l'unità immobiliare risultava disabitata anche in ragione dello stato di conservazione e d'uso che non ne consentirebbero in ogni caso l'utilizzo ai fini abitativi secondo gli standard minimi indispensabili.

Ai fini della verifica circa l'esistenza di eventuali contratti registrati ed afferenti l'unità immobiliare di cui trattasi lo scrivente predisponendo istanza ad Agenzia delle Entrate.

L'ufficio riscontrava l'istanza con comunicazione del 05.07.2023 (prot. ingresso 27542), confermando che non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati e stipulati dagli esecutari (*vedi allegato).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto dei sopralluoghi effettuati sia con il Custode che in autonomia, l'unità immobiliare risultava disabitata.

Ai fini della verifica circa l'esistenza di eventuali contratti registrati ed afferenti l'unità immobiliare di cui trattasi lo scrivente predisponendo istanza ad Agenzia delle Entrate.

L'ufficio riscontrava l'istanza con comunicazione del 05.07.2023 (prot. ingresso 27542), confermando che non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati e stipulati dagli esecutati (*vedi allegato).

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto dei sopralluoghi effettuati sia con il Custode che in autonomia, l'unità immobiliare risultava disabitata anche in ragione dello stato di conservazione e d'uso che non ne consentirebbero in ogni caso l'utilizzo ai fini abitativi secondo gli standard minimi indispensabili.

Ai fini della verifica circa l'esistenza di eventuali contratti registrati ed afferenti l'unità immobiliare di cui trattasi lo scrivente predisponendo istanza ad Agenzia delle Entrate.

L'ufficio riscontrava l'istanza con comunicazione del 05.07.2023 (prot. ingresso 27542), confermando che non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati e stipulati dagli esecutati (*vedi allegato).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto dei sopralluoghi effettuati sia con il Custode che in autonomia, l'unità immobiliare risultava disabitata.

Ai fini della verifica circa l'esistenza di eventuali contratti registrati ed afferenti l'unità immobiliare di cui trattasi lo scrivente predisponendo istanza ad Agenzia delle Entrate.

L'ufficio riscontrava l'istanza con comunicazione del 05.07.2023 (prot. ingresso 27542), confermando che non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati e stipulati dagli esecutati (*vedi allegato).

Si precisa che legnaia al piano superiore non risultava accessibile all'atto del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------



Dal 19/09/1976 al 20/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	20/07/1977	5111	4032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Lucio Longo	20/06/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	10/07/2008	6437	4643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	17/01/2023	313	263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 19/09/1976 al 20/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	20/07/1977	5111	4032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Lucio Longo	20/06/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	10/07/2008	6437	4643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	17/01/2023	313	263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 19/09/1976 al 20/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	20/07/1977	5111	4032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Lucio Longo	20/06/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	10/07/2008	6437	4643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	17/01/2023	313	263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 19/09/1976 al 20/06/2008	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	20/07/1977	5111	4032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar Lucio Longo	20/06/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	10/07/2008	6437	4643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2008	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	17/01/2023	313	263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/07/2008
Reg. gen. 6438 - Reg. part. 1029
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Note: Dalla certificazione notarile sostitutiva risulta annotazione del 28/04/2009 ai nn. 3387RG e 364RP. Trattasi di annotazione per surrogazione legge n.40 del 02.04.2007

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 22/11/2022
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 8008
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 23/01/2023
Reg. gen. 488 - Reg. part. 411
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione Legge del 2.4.2007 n.40**
Iscritto a Vercelli il 28/04/2009
Reg. gen. 3387 - Reg. part. 364
A favore di **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalle Certificazioni notarili sostitutive in atti.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo ai nominativi eseguiti) effettuata il 18.10.2023 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/07/2008
Reg. gen. 6438 - Reg. part. 1029
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Note: Dalla certificazione notarile sostitutiva risulta annotazione del 28/04/2009 ai nn. 3387RG e 364RP. Trattasi di annotazione per surrogazione legge n.40 del 02.04.2007

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 22/11/2022
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 8008
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 23/01/2023
Reg. gen. 488 - Reg. part. 411
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione Legge del 2.4.2007 n.40**
Iscritto a Vercelli il 28/04/2009
Reg. gen. 3387 - Reg. part. 364
A favore di **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalle Certificazioni notarili sostitutive in atti.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo ai nominativi eseguiti) effettuata il 18.10.2023 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/07/2008
Reg. gen. 6438 - Reg. part. 1029
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Note: Dalla certificazione notarile sostitutiva risulta annotazione del 28/04/2009 ai nn. 3387RG e 364RP. Trattasi di annotazione per surrogazione legge n.40 del 02.04.2007

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 22/11/2022
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 8008
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 23/01/2023
Reg. gen. 488 - Reg. part. 411
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione Legge del 2.4.2007 n.40**
Iscritto a Vercelli il 28/04/2009
Reg. gen. 3387 - Reg. part. 364
A favore di **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalle Certificazioni notarili sostitutive in atti.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo ai nominativi eseguiti) effettuata il 18.10.2023 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 10/07/2008
Reg. gen. 6438 - Reg. part. 1029



Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00

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

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

Capitale: € 105.000,00

Note: Dalla certificazione notarile sostitutiva risulta annotazione del 28/04/2009 ai nn. 3387RG e 364RP. Trattasi di annotazione per surrogazione legge n.40 del 02.04.2007

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 22/11/2022

Reg. gen. 10177 - Reg. part. 8008

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 23/01/2023

Reg. gen. 488 - Reg. part. 411

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione Legge del 2.4.2007 n.40**

Iscritto a Vercelli il 28/04/2009

Reg. gen. 3387 - Reg. part. 364

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

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalle Certificazioni notarili sostitutive in atti.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo ai nominativi eseguiti) effettuata il 18.10.2023 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Le particelle risultano ricomprese tra le aree così normate:

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

NR - NR34 - Nucleo rurale - Art.7, Tab.NR34

Vincoli

Fascia cimitero - Fascia di rispetto cimiteriale - Art.22

Classi geologiche

II1 - Classe geologica II1 - Art.23

Zonizzazione acustica

II - II: aree ad uso prevalentemente residenziale



* * * * *

In ogni caso, sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore risulta consultabile on-line al

seguinte

<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDescNR.aspx?IdCliente=002049>

link:

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Le particelle risultano ricomprese tra le aree così normate:

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

NR - NR34 - Nucleo rurale - Art.7, Tab.NR34

Vincoli

Fascia cimitero - Fascia di rispetto cimiteriale - Art.22

Classi geologiche

II1 - Classe geologica II1 - Art.23

Zonizzazione acustica

II - II: aree ad uso prevalentemente residenziale

* * * * *

In ogni caso, sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore risulta consultabile on-line al

seguinte

<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDescNR.aspx?IdCliente=002049>

link:

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Le particelle risultano ricomprese tra le aree così normate:

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

NR - NR34 - Nucleo rurale - Art.7, Tab.NR34

Vincoli

Fascia cimitero - Fascia di rispetto cimiteriale - Art.22

Classi geologiche

II1 - Classe geologica II1 - Art.23

Zonizzazione acustica

II - II: aree ad uso prevalentemente residenziale

* * * * *

In ogni caso, sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore risulta consultabile on-line al

seguinte

<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDescNR.aspx?IdCliente=002049>

link:

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Le particelle risultano ricomprese tra le aree così normate:

Piano Regolatore Generale Comunale

Destinazioni urbanistiche

NR - NR34 - Nucleo rurale - Art.7, Tab.NR34

Vincoli

Fascia cimitero - Fascia di rispetto cimiteriale - Art.22



Classi geologiche
II1 - Classe geologica II1 - Art.23
Zonizzazione acustica
II - II: aree ad uso prevalentemente residenziale

In ogni caso, sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore risulta consultabile on-line al seguente link:
<https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/GisMaster/VisualDescNR.aspx?IdCliente=002049>

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico del comune di Crescentino.

La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, mediante contatto mail, indicata data ed ora per accesso agli uffici al fine di visionare, a livello unicamente informatico parte delle pratiche edilizie individuate e rasterizzate per la visione.

Risultano agli atti tecnici del comune, così come esibiti, i seguenti titoli autorizzativi per attività edilizia:

- licenza di costruzione n.8 del 5.2.1971 rilasciata in capo a Morosino Guido e Azzali Maria per "la sistemazione fabbricato";
- licenza di costruzione n.58/1972 dell'8.6.1972 rilasciata in capo a Morosino Guido "sistemazione del fabbricato (variante a licenza n.8 del 5/2/1971)";
- licenza di costruzione n.179/75 del 3.12.1975 rilasciata in capo a Morosino Guido per "modifica alla facciata del fabbricato".

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (variante) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, risultano le seguenti difformità:

- la porzione di tetto soprastante il portico al primo piano risulta avere sagoma e quota differenti rispetto agli elaborati grafici progettuali.

Occorre innanzitutto premettere che, in assenza di un progetto di sanatoria che interessi l'intero fabbricato e tutte le difformità, (vi sono altre difformità riguardanti altre u.i.), l'ufficio tecnico comunale non può verificarne la fattibilità e quantificare i conseguenti costi ed oneri.

In buona sostanza secondo opinione dello scrivente, visto quanto precede, l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione delle nta/prg di riferimento al caso di specie.

Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita:

"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

In tal caso, il solo costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia (nel suo insieme) potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di Legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica che verranno quantificate all'atto del deposito.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte



preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico del comune di Crescentino.

La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, mediante contatto mail, indicata data ed ora per accesso agli uffici al fine di visionare, a livello unicamente informatico parte delle pratiche edilizie individuate e rasterizzate per la visione.

Risultano agli atti tecnici del comune, così come esibiti, i seguenti titoli autorizzativi per attività edilizia:

- licenza di costruzione n.8 del 5.2.1971 rilasciata in capo a Morosino Guido e Azzali Maria per "la sistemazione fabbricato";
- licenza di costruzione n.58/1972 dell'8.6.1972 rilasciata in capo a Morosino Guido "sistemazione del fabbricato (variante a licenza n.8 del 5/2/1971)";
- licenza di costruzione n.179/75 del 3.12.1975 rilasciata in capo a Morosino Guido per "modifica alla facciata del fabbricato".

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (variante) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, risulta la seguente difformità:

- demolizione del "locale caldaia" e chiusura della relativa porta di accesso in facciata.

Occorre innanzitutto premettere che, in assenza di un progetto di sanatoria che interessi l'intero fabbricato e tutte le difformità, (vi sono altre difformità riguardanti altre u.i.), l'ufficio tecnico comunale non può verificarne la fattibilità e quantificare i conseguenti costi ed oneri.

In buona sostanza secondo opinione dello scrivente, visto quanto precede, l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione del particolare caso di specie.

Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita:

“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

In tal caso, il solo costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia (nel suo insieme) potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di Legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica che verranno quantificate all'atto del deposito.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in



essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico del comune di Crescentino.

La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, mediante contatto mail, indicata data ed ora per accesso agli uffici al fine di visionare, a livello unicamente informatico parte delle pratiche edilizie individuate e rasterizzate per la visione.

Risultano agli atti tecnici del comune, così come esibiti, i seguenti titoli autorizzativi per attività edilizia:

- licenza di costruzione n.8 del 5.2.1971 rilasciata in capo a Morosino Guido e Azzali Maria per "la sistemazione fabbricato";
- licenza di costruzione n.58/1972 dell'8.6.1972 rilasciata in capo a Morosino Guido "sistemazione del fabbricato (variante a licenza n.8 del 5/2/1971)";
- licenza di costruzione n.179/75 del 3.12.1975 rilasciata in capo a Morosino Guido per "modifica alla facciata del fabbricato".

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (variante) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, risulta difformità data dal ricavo di un servizio igienico nel sottoscala al piano terreno e di un ripostiglio al primo piano che non compaiono negli elaborati progettuali.

Lo scrivente ritiene che sulla scorta della normativa vigente (D.M. 5 luglio 1975 - requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) il servizio igienico non sia regolarizzabile e pertanto il locale dovrà essere oggetto di ripristino. Quanto al ripostiglio, atteso che di fatto si tratta di un'unica abitazione, si protra provvedere ad un'unica pratica di regolarizzazione/sanatoria nell'ambito delle regolarizzazioni che interessano anche altre unità immobiliari. Richiamando quanto già indicato per altro sub., testualmente, l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione delle nta/prg di riferimento al caso di specie.

Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita:

“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

In tal caso, il solo costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia (nel suo insieme) potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di Legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica che verranno quantificate all'atto del deposito.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico del comune di Crescentino.

La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, mediante contatto mail, indicata data ed ora per accesso agli uffici al fine di visionare, a livello unicamente informatico parte delle pratiche edilizie individuate e rasterizzate per la visione.

Tra gli atti edilizi visionati non risultano titoli autorizzativi afferenti l'unità immobiliare che, in ragione del contesto, ambiti e tipologia costrittiva appare essere risalente.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 10

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI 12



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA FERRARINI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, vie di comunicazione, scarso stato di manutenzione e conservazione, consistenza, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12

Trattasi di unità immobiliare con porzione abitativa, aree cortilizie pertinenziali ai due lati, e portico al piano primo, il tutto facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°12 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario. Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 198, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 19.310,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione stimabile del fabbricato di cui è parte, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione scarso, consistenza, ubicazione decentrata in frazione esterna, destinazione, interventi manutentivi e di aggiornamenti occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato piuttosto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie grafica dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 250,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare e da intendersi comprensivo di sedime e aree pertinenziali accessorie.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°10 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario. Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la



frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 198, Sub. 4, Categoria C6, Graffato fgl.51-part.197-sub4

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

Valore di stima del bene: € 6.465,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione stimabile del fabbricato di cui è parte, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione normale, consistenza, ubicazione decentrata in frazione esterna, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato piuttosto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie grafica dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 150,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare e comprensivo di sedime e aree pertinenziali accessorie.

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12

Trattasi di unità immobiliare con porzione abitativa ed aree cortilizie pertinenziali ai due lati, il tutto facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°12 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla frazione San Genuario. Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 195, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 21.635,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione stimabile del fabbricato di cui è parte, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione scarso, consistenza, ubicazione decentrata in frazione esterna, destinazione, interventi manutentivi e di aggiornamenti occorrenti ecc.),



i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato piuttosto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie grafica dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 250,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare e da intendersi comprensivo di sedime e aree pertinenziali accessorie.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Crescentino (VC) - Via Ferrarini

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa con sovrastante legnaia, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata all'interno dell'area collocata oltre il lato nord del fabbricato abitativo, priva di accesso diretto alla Via Ferrarini; si richiamano in proposito le precisazioni riportate al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". La Frazione San Genuario in cui si trova l'immobile, pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.468,80

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione stimabile del fabbricato di cui è parte, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione normale, consistenza, ubicazione decentrata in frazione esterna, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato piuttosto depressa e le perplessità in ordine alle possibilità di accesso carraio), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie grafica dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 120,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare e comprensivo di sedime e aree pertinenziali accessorie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12	77,24 mq	250,00 €/mq	€ 19.310,00	100,00%	€ 19.310,00
Bene N° 2 - Garage Crescentino (VC) - Via	43,10 mq	150,00 €/mq	€ 6.465,00	100,00%	€ 6.465,00



Ferrarini 10					
Bene N° 3 - Villetta Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12	86,54 mq	250,00 €/mq	€ 21.635,00	100,00%	€ 21.635,00
Bene N° 4 - Garage Crescentino (VC) - Via Ferrarini	37,24 mq	120,00 €/mq	€ 4.468,80	100,00%	€ 4.468,80
Valore di stima:					€ 51.878,80

Valore di stima: € 51.878,80

Valore finale di stima: € 51.878,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Si precisa che il compendio è dotato di aree pertinenziali esterne ai due lati (fronte strada e retro) sviluppano superficie pari a circa mq 175 rilevati graficamente sulla scorta dei grafici catastali. Si terrà conto di tale situazione ai fini della valutazione.

2) Per mero tuziorismo appare utile evidenziare quanto segue:

all'atto del sopralluogo è stato individuato un cancello ubicato al confine tra l'area pertinenziale posta a nord e la particella n.193 di proprietà di terzi (*vedi anche documentazione fotografica allegata).

Dalla lettura delle certificazioni notarili in atti non risultano trascritte servitù di transito o accessi ulteriori di sorta rispetto a quelli praticati e praticabili dalla via Ferrarini che però si trova sul lato opposto del fabbricato.

Parimenti non risulta nemmeno possibile accedere alle proprietà di terzi estranei alla procedura per verificare in sede di sopralluogo se, effettivamente, vi siano o vi siano mai stati altri passaggi praticati in origine.

Tale situazione, pur in assenza di atti/elementi probanti risulta essere alquanto anomala e, allo stato, non accertabile atteso che l'unità immobiliare part.196 sub.1 è censita in categoria C/6 (rimessa) ma relega al solo cancello di cui sopra, ogni eventuale possibilità di accesso/recesso/transito carraio. Ancorchè vi siano scarsi elementi utili all'esatta identificazione, potrebbe forse trattarsi di una servitù apparente.

Ciò dovrà essere evidenziato agli eventuali interessati affinché abbiano piena contezza dello stato fattuale dei luoghi.

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

Vercelli, li 26/10/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II. e AGGIORNAMENTI ELENCO FORMALITA'
- ✓ N° 3 Altri allegati - RISCONTRO AGENZIA ENTRATE - ISTANZA CONTRATTI
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.878,80

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 198, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	77,24 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa scarse condizioni di conservazione e assente manutenzione, sia in ragione dello stato di abbandono in cui versa il compendio in generale, sia per gli interventi minimi parziali effettuati a suo tempo (stimabili in circa 15 anni addietro), sia per le evidenti problematiche alle murature date da vistosi ed invasivi fenomeni di risalita per capillarità. Gli impianti non risultano essere a norma e l'impianto elettrico appare danneggiato e/o sottoposto a rimozione di cablaggi, placche e frutti. Si richiama in proposito la documentazione fotografica esaustiva per una immediata comprensione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare con porzione abitativa, aree cortilizie pertinenti ai due lati, e portico al piano primo, il tutto facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°12 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario. Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Via Ferrarini 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 198, Sub. 4, Categoria C6, Graffato fgl.51- part.197-sub4	Superficie	43,10 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa normali condizioni di conservazione se contestualizzate alla destinazione d'uso (rimessa).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°10 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario. Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Via Ferrarini 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 195, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	86,54 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa scarse condizioni di conservazione e di assente manutenzione, sia in ragione dello stato di abbandono in cui versa il compendio in generale, sia per gli interventi minimi parziali effettuati a suo tempo (stimabili in circa 15 anni addietro), sia per le evidenti problematiche alle murature date da vistosi ed invasivi fenomeni di risalita per capillarità. Gli impianti non risultano essere a norma e l'impianto elettrico appare danneggiato e/o sottoposto a rimozione di cablaggi, placche e frutti. Si richiama in proposito la documentazione fotografica esaustiva per una immediata comprensione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare con porzione abitativa ed aree cortilizie pertinenti ai due lati, il tutto facente parte di maggior fabbricato, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°12 di Via Ferrarini in comune di Crescentino alla Frazione San Genuario. Pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, la frazione dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Via Ferrarini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 196, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	37,24 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa normali condizioni di conservazione se contestualizzate alla destinazione d'uso (rimessa).		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa con sovrastante legnaia, (altre u.i. sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata all'interno dell'area collocata oltre il lato nord del fabbricato abitativo, priva di accesso diretto alla Via Ferrarini; si richiamano in proposito le precisazioni riportate al capitolo "Riserve e particolarità da segnalare". La Frazione San Genuario in cui si trova l'immobile, pur insistendo sul territorio comunale di Crescentino, dista circa km 5 dal centro del comune ed è raggiungibile percorrendo breve tratto della strada provinciale 85 oppure della strada San Genuario ed innestandosi in entrambi i casi sulla strada provinciale n.1 Delle Grange che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari non sono disponibili in loco ma raggiungibili sempre nel comune di Crescentino come sopra localizzato. Il capoluogo di provincia invece, (Vercelli), dista circa km 27 mentre il casello autostradale più prossimo Vercelli-ovest dista circa km 22.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

