
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Picco Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	5
Confini	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	9



Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	21



INCARICO

All'udienza del 21/06/2023, il sottoscritto Arch. Picco Simona, con studio in Largo Mario D'azzo, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email simona.picco@open-studio.it, PEC simona.picco@archiworldpec.it, Tel. 3389130997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra.

La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa.

Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6



L'edificio unifamiliare, censito al NCEU al Foglio 12, Particella 166 confina a Nord con il mappale 359 di proprietà di **** Omissis ****, a Est con il mappale 338 di altra proprietà a Sud con Strada San Genuario e ad ovest con il mappale 359 di proprietà di **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno, censito al NCEU al Foglio 12, Particella 359 confina a Nord con il mappale 134 di altra proprietà, ad Est con i mappali 360 e 338 di altra proprietà, a Sud con il mappale 166 di proprietà di **** Omissis **** e con la Via San Genuario, ad ovest con il mappale 165 di altra proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE PIANO TERRA	41,00 mq	59,60 mq	1	59,60 mq	2,50 m	T
ABITAZIONE PIANO RPIMO	45,00 mq	62,20 mq	1	62,20 mq	2,85 m	1
BALCONE	8,15 mq	8,15 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				123,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO AGRICOLO	2987,00 mq	2987,00 mq	1	2987,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2987,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2987,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 07/07/1994 al 14/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Rendita € 125,50
Dal 14/07/2004 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50
Dal 12/06/2006 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1994 al 14/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Rendita € 125,50
Dal 14/07/2004 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50
Dal 12/06/2006 al 11/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	166			A4	1	4,5	132 mq	125,5 €		



Corrispondenza catastale

Relativamente all'ultima planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Vercelli, in data 19.05.2006, risultano le seguenti difformità con lo stato dei luoghi.

- Piano terra: non esiste l'antibagno che disimpegna il bagno dal locale soggiorno come indicato in planimetria catastale.

- Piano primo: all'interno di una delle camere è stato realizzato un nuovo servizio igienico che non è indicato in planimetria catastale.

- Cortile: esiste un basso fabbricato all'interno del cortile di pertinenza dell'immobile ma non è accatastato.

Le altezze degli ambienti riportate sull'ultima planimetria catastale non corrispondono a quelle reali, al piano terra infatti l'altezza media risulta essere 2.50 m, mentre al piano primo 2.80/2.85.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	359				Seminativo irriguo			32,4 €	20,05 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Lo stato conservativo è discreto, nel periodo tra il 2006 e il 2015 l'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione come la ripassatura del tetto, la posa di isolamento a cappotto sulle pareti perimetrali nord e ovest ed è stato realizzato il bagno al piano primo.

Non esistono pratiche edilizie relative a tali opere.

E' evidente la presenza di umidità in alcune porzioni delle pareti perimetrali e il soffitto della cucina presenta una grossa macchia dovuta a bagnamento da perdita dell'impianto di riscaldamento, attualmente non ancora riparata come riferito dal Sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

La porzione di terreno attigua all'abitazione viene utilizzata come una pertinenza della stessa ossia ad uso cortile, il Sig. **** Omissis **** ha realizzato su questa parte delle coperture precarie che dovranno essere demolite e smaltite; la restante parte del terreno è incolta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6



L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed è libero su tre lati mentre il quarto è in aderenza con un'abitazione di altra proprietà.

Il prospetto Sud è quello principale che si affaccia sul giardino di pertinenza verso la via San Genuario.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio catastale e l'ufficio tecnico di Fontanetto Po, possiamo stabilire che l'immobile è stato realizzato intorno al 1939 infatti la prima planimetria catastale risale al 14.12.1939.

La struttura è realizzata in muratura portante con, al piano terra, volte a testa di padiglione in mattoni pieni e, al piano primo, orizzontamenti piani presumibilmente realizzati con putrelle e voltini di mattoni pieni intonacati.

Il tetto presenta copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in laterizio.

Le pareti sia interne che esterne sono intonacate al civile.

Il cortile esterno in parte è coltivato a prato e in parte è in battuto di cemento.

Al piano terra si sviluppano soggiorno, cucina, servizio igienico e locale sottoscala dove trova sede la caldaia a gas per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria; al piano primo troviamo un disimpegno, una camera da letto e la seconda camera con bagno; al piano primo è anche presente un balcone che corre su tutto il prospetto sud.

I pavimenti interni sono in gres al piano terra mentre al piano primo sono in laminato effetto legno.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e sono dotati di persiane oscuranti in legno, anche le porte interne sono in legno; non esiste una portoncino di ingresso blindato ma si accede all'immobile dalla porta finestra del soggiorno.

Il riscaldamento degli ambienti avviene attraverso caldaia a gas e la diffusione del calore avviene attraverso radiatori in alluminio.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono funzionanti ma non sono state reperite la conformità degli stessi e nemmeno il libretto della caldaia.

In cortile è presente un locale ripostiglio, basso fabbricato, costruito in aderenza al muro di confine con la proprietà adiacente e in aderenza al muro che divide la proprietà dalla strada san Genuario, tale costruzione non compare nè in mappa catastale e nemmeno sulle pratiche edilizie è stato, pertanto, realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1991 al 07/07/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VERCELLOTTI LUIGI	18/11/1991	22564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	07/12/1991	9475	6978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/1994 al 14/07/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VISCUSI GENNARO	07/07/1994	262285	23645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	27/07/1994	5334	4061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2004 al 12/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SARTORELLI ROSSELLA	14/07/2004	39500	4461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	03/08/2004	8766	5656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NARDELLO NATALE	16/06/2006	53320	19383



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
VERCELLI	16/06/2006	6904	4927
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1991 al 07/07/1994	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VERCELLOTTI LUIGI	18/11/1991	22564	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	07/12/1991	9475	6978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/1994 al 14/07/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO VISCUSI GENNARO	07/07/1994	262285	23645
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	27/07/1994	5334	4061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 14/07/2004 al 12/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SARTORELLI ROSSELLA	14/07/2004	39500	4461
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	03/08/2004	8766	5656
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NARDELLO NATALE	16/06/2006	53320	19383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	16/06/2006	6904	4927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Ser aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Ser aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata RCE- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare. il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata.

Gli interventi ammessi sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) in allegato alla presente relazione di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata AST- Area agricola sottoposta a tutela e in parte Area RCE - area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare (circa 500 mq)

il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata.

Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

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

Dall'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanetto Po sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/92 rilasciata a **** Omissis **** per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO. Sono stati pagati gli oneri ma i lavori non sono mai iniziati pertanto la pratica si considera ANNULLATA E ARCHIVIATA

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. 1/2005 presentata da **** Omissis **** per apertura finestra e rifacimento recinzione. I lavori sono stati eseguiti solo al piano primo ossia è stata realizzata l'apertura della finestra e la tramezzatura che ha generato il disimpegno, l'antibagno al piano terra e la recinzione non sono stati realizzati; la pratica edilizia è stata archiviata dal Comune di Fontanetto Po in quanto sono state richieste integrazioni che non sono mai state presentate pertanto la pratica edilizia risulta nulla.

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. 28/12 presentata da **** Omissis **** per rifacimento recinzione su lato ovest e nuova recinzione interna su lotto di proprietà. Tali lavori non sono mai stati realizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Le pratiche edilizie reperite riportano progetti che non sono mai stati realizzati o conclusi.

L'ultima planimetria catastale riporta la distribuzione planimetrica del progetto presentato da **** Omissis **** ma per mancanza di integrazioni è stato archiviato.

Il Sig. **** Omissis **** a sua volta dopo l'acquisto ha realizzato lavori abusivi come il servizio igienico al piano primo.

Nel corso degli anni è stato realizzato anche il basso fabbricato in cortile che viene già indicato nell'atto tra **** Omissis **** e La Sig.ra **** Omissis **** e viene indicato anche sulla CE n. 36/92 come demolizione, compare anche negli estratti del prg allegati alla suddetta pratica ma non essendoci alcuna corrispondenza tra catasto, pratiche edilizie e stato dei luoghi bisognerà procedere con una Pratica edilizia in sanatoria che preveda:

- PIANO TERRA: realizzazione antibagno per disimpegnare il servizio igienico dal soggiorno.
- PIANO PRIMO: demolizione parete tra camera e disimpegno in quanto la camera non rispecchia i requisiti di aeroilluminanza (opera non sanabile) e realizzazione di nuova tramezzatura che permetta di far rispettare tali requisiti alla camera che si verrà a definire, realizzazione apertura finestra, realizzazione del servizio igienico all'interno della seconda camera da letto.
- CORTILE: realizzazione di basso fabbricato in aderenza al confine. Dai calcoli effettuati relativamente agli indici urbanistici riferiti al lotto, riportati sul PRG, tale fabbricato risulta sanabile in quanto rientra nella superficie coperta concessa e le altezze sono rispettate ma è sempre subordinato al NULLA OSTA del confinante che dovrà concedere l'autorizzazione di costruzione in aderenza al suo confine.

Il costo relativo alla SCIA IN SANATORIA a firma di un tecnico abilitato può essere quantificata in:

- 4.000,00 € per spese professionali relative a di progetto in sanatoria e accatastamento
- 300,00€ circa di diritti catastali e diritti di segreteria comunali
- 1.000,00 € di sanzione per sanatoria da versare al Comune di Fontanetto Po

Per un totale di

oneri professionali 4.000€ + 4% cassa previdenza + 22% iva = 5.075,20€

oneri catastali e diritti di segreteria comunali 300,00€

sanzioni 1.000,00€

Sommano 6.375,20€

arrotondata a 6.400,00€

Tale cifra andrà detratta dal valore venale di mercato del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



Il lotto è da intendersi lotto unico con all'interno due immobili, abitazione e terreno in quanto non ho ritenuto efficace suddividere la stima in due lotti poichè l'abitazione sorge sul confine tra i due mappali e ha affaccio diretto sul mappale 359 inoltre non esistono divisioni fisiche tra i mappali 166, dove sorge la casa, e il mappale 359.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 53.251,20

Le mie analisi di stima richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

Considerazioni generali:

- elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione;
 - elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate anche alla tipologia di immobile e caratteristiche della zona nella quale è inserita;
- Fattori tecnici:
- potenzialità commerciale della proprietà;
 - spazi pertinenziali a disposizione;
 - orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di Provincia.

Il prezzo al Metro quadrato deriva dalla media dei valori di

- Listino immobiliare della camera di Commercio di Vercelli, rilevazione dicembre 2022
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, I semestre 2023
- Comparazione con beni simili posti in vendita nello stesso Comune.

Alla media ottenuta ho applicato un coefficiente di deprezzamento dovuto alle condizioni manutentive dell'immobile come la presenza di umidità al piano terra e la presenza di una perdita dell'impianto di riscaldamento che ha causato un'importante infiltrazione sul solaio che divide piano terra e primo; al valore venale finale va detratto il costo relativo alla SCIA IN SANATORIA a firma di un tecnico abilitato che può essere quantificata in:

- 4.000,00 € per spese professionali relative a progetto in sanatoria e accatastamento
- 300,00€ circa di diritti catastali docfa e prege (deposito esterno) e diritti di segreteria comunali
- 1.000,00 € di sanzione per sanatoria da versare al Comune di Fontanetto Po

Per un totale di

oneri professionali 4.000€ + 4% cassa previdenza + 22% iva = 5.075,20€

oneri catastali 300,00€

sanzioni 1.000,00€

Sommano 6.375,20€



Arrotondato a 6.400,00€

Tale cifra andrà detratta dal valore venale di mercato del bene

Il valore venale di mercato del bene arrotondato sarà di € 47.000,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 8.961,00

Per la stima sono stati utilizzati come listini di riferimento quelli dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni della provincia di Vercelli anno 2018;

Si applica un deprezzamento di € 2.000,00 dovuto alla rimozione e allo smaltimento delle tettoie e del materiale depositato all'interno del terreno.

Il valore venale di mercato del bene arrotondato sarà di € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	Totale detratti i costi per sanatoria e i costi di smaltimento
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6	123,84 mq	430,00 €/mq	€ 53.251,20	100,00%	€ 53.251,20	€ 47.000,00
Bene N° 2 - Terreno Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO	2987,00 mq	3,00 €/mq	€ 8.961,00	100,00%	€ 8.961,00	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 62.212,20	€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Valore finale di stima: € 54.000,00

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



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 22/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Picco Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 17/07/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFE (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ Altri allegati - PRG E NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - STATO DEI LUOGHI E OPERE DA SANARE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata RCE- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare. il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata. Gli interventi ammessi sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) in allegato alla presente relazione di stima.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata AST- Area agricola sottoposta a tutela e in parte Area RCE - area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare (circa 500 mq) il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata. Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale

Prezzo base d'asta: € 54.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4	Superficie	123,84 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto, nel periodo tra il 2006 e il 2015 l'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione come la ripassatura del tetto, la posa di isolamento a cappotto sulle pareti perimetrali nord e ovest ed è stato realizzato il bagno al piano primo. Non esistono pratiche edilizie relative a tali opere. E' evidente la presenza di umidità in alcune porzioni delle pareti perimetrali e il soffitto della cucina presenta una grossa macchia dovuta a bagnamento da perdita dell'impianto di riscaldamento, attualmente non ancora riparata come riferito dal Sig. **** Omissis ****		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	2987,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di terreno attigua all'abitazione viene utilizzata come una pertinenza della stessa ossia ad uso cortile, il Sig. **** Omissis **** ha realizzato su questa parte delle coperture precarie che dovranno essere demolite e smaltite; la restante parte del terreno è incolta.		
Descrizione:	Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

