

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 116/2023

PROMOSSA DA

[REDACTED]

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NUMERO DI REPERTORIO 726/2023 DEL 01.10.2023,
TRASCritto ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE
DI VERCELLI – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ
IMMOBILIARE AI NN. 7984/6414,

CONTRO

[REDACTED] - [REDACTED]

G.E.: dott. Edoardo GASPARI

C.T.U.: ARCH. GIOVANNI BIANCO

CONSISTENZE IMMOBILIARI UBICATE IN
VIA LAMPORO N. 7, COMUNE DI VERCELLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data : 15 febbraio 2024

Data aggiornamento : 11 aprile 2024

* STUDIO TECNICO *

BIANCO dott. **GIOVANNI** - architetto -

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Vercelli al n. 91 Sez. A/a

via Fratelli Ponti n. 5 - 13100 VERCELLI -

Telefono: 0161.257724 - Cell. : 337.231593

Indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com - - PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it

Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X - Partita I.V.A.: 00308320027

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

* * * * *

PREMESSA.

Il sottoscritto **Bianco** dott. **Giovanni**, architetto, regolarmente iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Vercelli al n. 91 Sez. A/a, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vercelli al Numero 56, dal 16 Febbraio 1978, con studio in Vercelli, via Fratelli Ponti n. 5, numero telefonico: 0161.257724, cellulare: 337.231593, indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com, PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it, Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X, numero partita I.V.A.: 00308320027, a seguito del Decreto di Fissazione di Udienza in data 17.10.2023 a firma del G.E. dott. Edoardo Gaspari nel quale veniva nominato esperto estimatore, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento in data 20.10.2023.

Il sottoscritto riceveva il seguente mandato :

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inadeguati; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

- A. *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
- B. *nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- C. *nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;*
- D. *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle*

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;*
- G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;*
- H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;*
- I. allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;*

compiuto questo preliminare controllo,

INCARICA

altresi

I'ESPERTO STIMATORE:

- 2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;*
- 4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;*
- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che*

- fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 8) *ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
 - 9) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 - 11) *a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
 - 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
 - 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 17) *In base all'art. 1 commi 376 – 379 l. 178/2020, se si tratta di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il creditore procedente deve, a pena di nullità della procedura, dare previa formale comunicazione dell'avvio della procedura esecutiva agli uffici competenti del comune del luogo dove sono situati gli immobili pignorati e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. I custodi e i CTU avranno cura di accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica suddetta.*

RINVIO DELL'UDIENZA.

A seguito della richiesta di proroga inoltrata dal sottoscritto, il Giudice dell'esecuzione dott. Edoardo GASPARI in data 20.12.2023 ha rinviato l'Udienza al 09.04.2024 come si evince dalla comunicazione - RG . 116/2023 - pervenuta via PEC.

DISPOSIZIONE DEL GIUDICE IN DATA 09.04.2024.

A seguito della disposizione del GIUDICE DELL'ESECUZIONE, così come ricevuta, si aggiorna la presente Relazione come risulta a pagina 22. Questo relativamente alla determinazione del prezzo del compendio pignorato da cui sono dedotte le spese indicate a pag. 16 .

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione a disposizione, iniziava le operazioni peritali alla presenza del Custode nominato, avvocatessa Stefania Di Pietro, recandosi, previa comunicazione ai soggetti esecutati, presso gli immobili oggetto di esecuzione il giorno 31 ottobre 2023 alle ore 9,30 circa, esaminando lo stato dei luoghi e realizzando un'adeguata documentazione fotografica.

Il Verbale di accesso redatto dal Custode nominato viene allegato alla presente (**Allegato "8"**). In date successive al sopralluogo il sottoscritto effettuava richieste ai competenti Uffici comunali per disporre della documentazione necessaria ad addivenire al mandato.

L'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli rilasciavano i documenti richiesti, allegati alla presente Relazione.

In date diverse, il sottoscritto procedeva ai rilievi delle consistenze immobiliari in base alle occorrenze.

In ossequio all'incarico ricevuto ed accettato, il sottoscritto C.T.U. si è messo in grado di relazionare quanto segue, articolando i vari punti in attinenza al suddetto mandato così come conferito.

In risposta al punto 1) - OPERAZIONI PRELIMINARI.

Dalla verifica preliminare è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , depositata dal creditore procedente, risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante

data 09.10.2023 a firma del notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella (CE), tale certificazione risale fino all'atto di compravendita ricevuto dal notaio Francesco Boggia in data 06/11/2000, Repertorio n. 90532 e copre il ventennio antecedente; inoltre, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono riportati correttamente su detta certificazione.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati; pertanto, il sottoscritto, in data 02.11.2023, ha provveduto a farne richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli unitamente al Certificato storico di residenza. I documenti sono stati reperiti via PEC in data 09.11.2023 dall'Ufficio competente del Comune di Vercelli ed allegati alla presente (**Allegato "8"**).

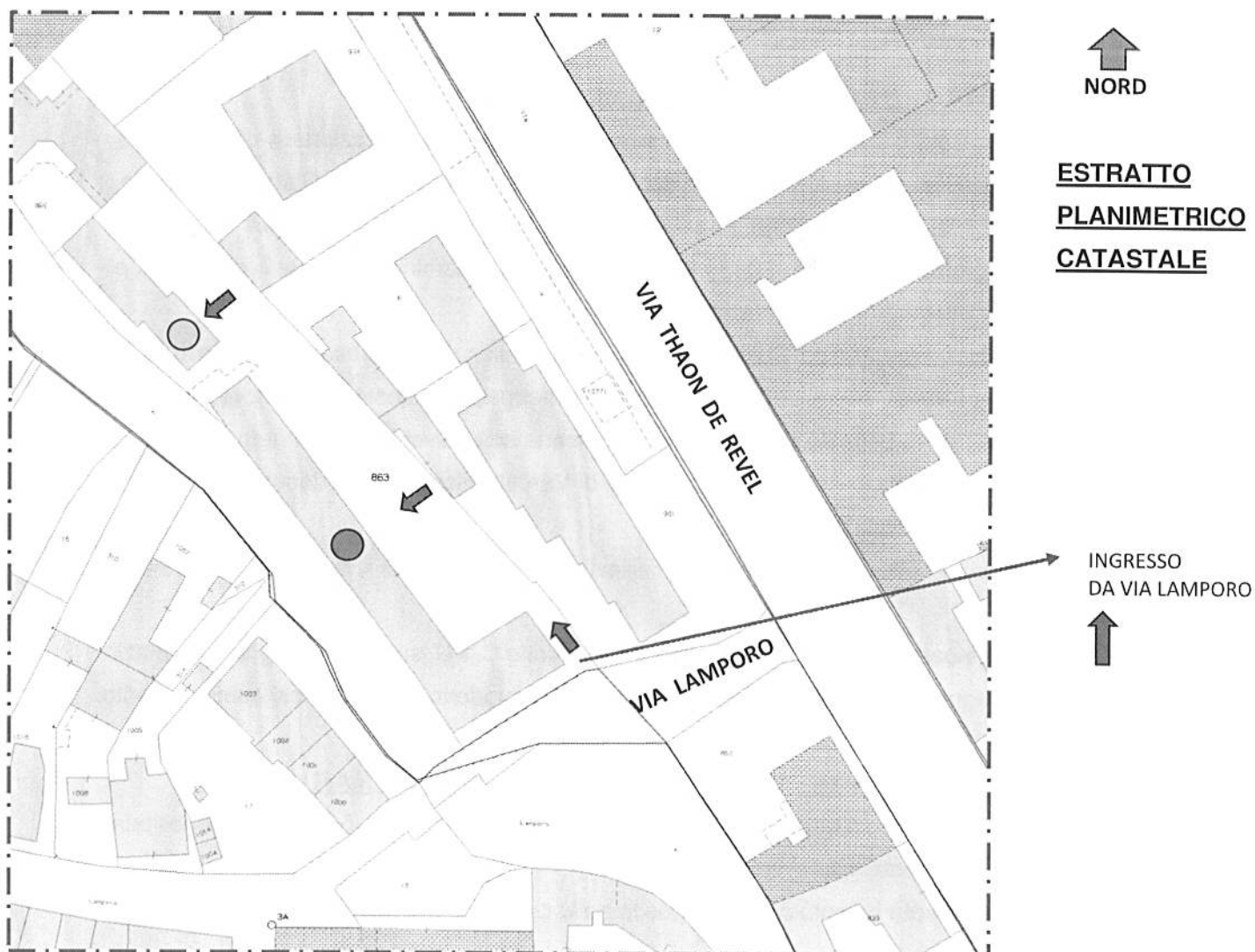
Il sottoscritto ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. di concerto con il Custode giudiziario (**Allegato "6"**).

Infine, è stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (**Allegato "7"**).

In risposta al punto 2).

Le consistenze immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in via Lamporo n. 7, Zona Rione Cappuccini, nel Comune di Vercelli.

La localizzazione dei beni risulta dall'estratto catastale (fuori scala) di seguito riportato.





COMUNE DI VERCELLI

● PARTICELLA 863, SUB. 25
DEL FOGLIO 75
ABITAZIONE AL PIANO TERRENO CON
SOTTOSTANTE PIANO CANTINATO
E CORTILE ESCLUSIVO

○ PARTICELLA 863, SUB. 30
DEL FOGLIO 75
AUTORIMESSA

↓
INGRESSO

↑
NORD

VISTA SATELLITARE

Le unità immobiliari hanno le seguenti coerenze :

ABITAZIONE E SOTTOSTANTE PIANO CANTINATO - Foglio 75, Particella 863, SUB. 25

- * a nord/est : cortile esclusivo di proprietà e viabilità privata comune ;
- * a sud/ovest : pista ciclabile Giovanni Falcone e Paolo Borsellino (catasto non aggiornato);
- * a nord/ovest : Foglio 75, Particella 863 - altra proprietà ;
- * a sud/est : Foglio 75, Particella 863 - altra proprietà ;

AUTORIMESSA - Foglio 75, Particella 863, SUB. 30

- * a nord/est : Foglio 75 Particella 863, viabilità privata comune ;
- * a sud/ovest : Foglio 75 Particella 863 - altra proprietà;
- * a nord/ovest : Foglio 75 Particella 863 - altra proprietà;
- * a sud/ est : Foglio 75 Particella 863 - altra proprietà;

Alla data di pignoramento la Proprietà esecutata è identificata catastalmente come segue:

IMMOBILE 1 - ABITAZIONE E CANTINA

Dati identificativi: Comune di **VERCELLI** (L750) (VC)
Foglio 75 Particella 863 Subalterno 25

Classamento:

Rendita: Euro **482,89**

Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA LAMPORO n. 7 Interno 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: **127 m²** Totale escluse aree scoperte : **127 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/02/2016 Pratica n. VC0006842 in atti dal 18/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1207.1/2016)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.3704/1995

Dati identificativi

Comune di **VERCELLI** (L750) (VC)

Foglio **75** Particella **863** Subalterno **25**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VERCELLI** (L750) (VC)

Foglio **75** Particella **863**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/03/2006 Pratica n. VC0021608 in atti dal 15/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21644.4/2006)

Indirizzo

VIA LAMPORO n. 7 Interno 3 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/03/2006 Pratica n. VC0021608 in atti dal 15/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21644.4/2006)

Dati di classamento

Rendita: Euro **482,89**

Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/03/2006 Pratica n. VC0021608 in atti dal 15/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21644.4/2006)

Notifica n. 2735/1997

Dati di superficie

Totale: **127 m²**

Totale escluse aree scoperte : **127 m²**

VARIAZIONE del 18/02/2016 Pratica n. VC0006842 in atti dal 18/02/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1207.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/09/1995, prot. n. 3704

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.3704/1995

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a [REDACTED] (# [REDACTED])
Diritto di: Proprieta' per 50/100 (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/05/2010 Pubblico ufficiale BOGGIA FRANCESCO Sede VERCELLI (VC)
Repertorio n. 113920 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3056.1/2010
Reperto PI di VERCELLI in atti dal 01/06/2010

IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA

Dati identificativi: Comune di **VERCELLI** (L750) (VC)
Foglio **75** Particella **863** Subalterno **30**
Classamento:
Rendita: Euro **42,97**
Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **13 m²**

Indirizzo: VIA LAMPORO n. 7 Interno 8 Piano T
Dati di superficie: Totale: 14 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 21/09/1995 Pratica n. VC0001500 in atti dal
18/01/2024 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3701.1/1995)

Annotazioni : ACQUISIZIONE PLANIMETRIA

Dati identificativi
Comune di **VERCELLI** (L750) (VC)
Foglio **75** Particella **863** Subalterno **30**
Partita : **1010112**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VERCELLI** (L750) (VC)
Foglio **75** Particella **863**

*VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/03/2006 Pratica n. VC0021608 in
atti dal 15/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO
MAPPE (n. 21649.9/2006)*

Indirizzo
VIA LAMPORO n. 7 Interno 8 Piano T
*VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/03/2006 Pratica n. VC0021608 in atti dal
15/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.
21649.9/2006)*

Dati di classamento

Rendita: **Euro 42,97**

Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **13 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/03/2006 Pratica n. VC0021608 in atti dal 15/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21649.9/2006)

Dati di superficie

Totale: **14 m²**

VARIAZIONE del 21/09/1995 Pratica n. VC0001500 in atti dal 18/01/2024 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 3701.1/1995)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/09/1995, prot. n. 3704

Annotazioni : ACQUISIZIONE PLANIMETRIA

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nata a **[REDACTED]** (C.A. **[REDACTED]**)
Diritto di: Proprieta' per 50/100 (deriva dall'atto 1)

2. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nato a **[REDACTED]** (C.A. **[REDACTED]**)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/05/2010 Pubblico ufficiale BOGGIA FRANCESCO Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 113920 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3056.1/2010 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 01/06/2010

La documentazione catastale completa è inserita nell' **Allegato "1"** che accompagna la presente Relazione.

Il sottoscritto non reputa opportuna la formazione di più lotti per la vendita delle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento, poiché ritiene che l'autorimessa, sebbene suscettibile di vendita autonoma, sia pertinenziale all'abitazione e, quindi, al servizio della stessa.

In risposta al punto 3).

I beni immobili pignorati sono posti nella zona - rione Cappuccini della città di Vercelli in Via Lamporo n. 7, strada di innesto alla principale Via Thaon De Revel.

Vercelli, capoluogo della omonima provincia nell'ambito del territorio della Regione Piemonte, è una città di circa 46.500 abitanti.

Alle consistenze immobiliari si accede tramite un passaggio (definito passo carraio) collegato alla via Lamporo. Si precisa che tale passaggio consente più in generale l'accesso all'intero complesso condominiale nell'ambito del quale sono poste l'abitazione e l'autorimessa oggetto della presente Relazione.

L'abitazione è al piano terreno ed è così composta : soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni e due camere; una scala interna ubicata nel soggiorno consente l'accesso al piano cantinato avente una distributività interna conformante due locali ed un ripostiglio. La manutenzione è sufficiente. Pertinenza della stessa è altresì un cortile privato scoperto delimitato da ringhiera con cancelletto pedonale privato sul lato che delimita l'area viabile.

Si precisa che sovrastante alla suddetta abitazione esiste altra unità immobiliare abitativa di proprietà di terzi. Le due abitazioni sono separate da un solaio.

L'autorimessa è accessibile dalla viabilità comune – privata ed ha dimensioni sufficienti per ospitare un'autovettura.

In sintesi, per ciò che riguarda alcune rifiniture e conformazioni tipologico - costruttive inerenti ai beni di cui trattasi, è stato rilevato quanto in appresso esposto.

ABITAZIONE E PIANO CANTINATO - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 25

PARETI E SOFFITTI.

Le strutture portanti esterne sono costituite da murature di significativa dimensione nell'ambito delle quali esistono finestre e porte d'ingresso.

I soffitti sono costituiti da solai con orizzontamento piano.

Le superfici esterne e le pareti interne, inclusi i soffitti, sono intonacate con malta adeguata. Non sono evidenti rifiniture notevoli nè opere con architetture rilevanti.

Le geometrie che conformano l'unità immobiliare sono di semplice espressione, lineari senza particolari in genere.

PAVIMENTI.

I pavimenti dei vari ambienti sono costituiti da piastrelle in grès-ceramica. Le geometrie delle piastrelle, così come le tonalità, variano a seconda dell'ambiente.

Nel piano cantinato il pavimento è in piastrelle tipo cotto grès-porcellanato con effetto lavorazione mossa color cotto e fughe con malta tendente al chiaro.

SOGGIORNO.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente nel soggiorno tramite alcuni gradini di collegamento con il piano cortile.

Questo ambiente dispone di una finestra sulla muratura verso la pista ciclabile ed una luce costituita da vetro-cemento sulla muratura diametralmente opposta verso il cortile privato.

Nel soggiorno è ubicata la scala che collega il piano terreno al piano cantinato.

DISIMPEGNO - CORRIDOIO.

Dal soggiorno si accede ad un ampio disimpegno-corridoio con finestre di collegamento con gli altri ambienti dell'abitazione ai quali si accede tramite sufficienti porte.

Nell'ambito della muratura verso la pista ciclabile sono in essere due finestre ed una nicchia decorativa verso l'interno.

CUCINA.

La parete verso il soggiorno è caratterizzata da un'ampia apertura ad arco.

Gli elementi della cucina sono compresi nelle murature realizzate su due segmenti perimetrali

con piano di lavoro e sovrastante rivestimento con piastrelle in ceramica a parete.

Nell'ambito della stessa cucina è ubicata la caldaia murale alimentata a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento. La muratura sulla quale è posta la caldaia è quella verso il cortile privato.

Alla cucina si accede dal disimpegno tramite una semplice apertura, senza porta, di limitata larghezza.

BAGNI.

Il primo bagno è adiacente alla cucina e comprende : lavabo, bidet, water e piatto doccia.

Il rivestimento esistente è costituito da semplici piastrelle in grès - ceramica. La posa in evidenza nella norma. Non possiede aerazione naturale, ma esiste un elettro espulsore d'aria.

Il secondo bagno dispone di : lavabo, water e una vasca angolare. L'aerazione naturale è garantita da una finestra posta nell'ambito della muratura verso la pista ciclabile. Il rivestimento ha le caratteristiche simili a quelle del primo bagno.

CAMERE.

La camera con superficie minore dispone di una porta - finestra verso il cortile privato. L'altra camera ha una finestra sempre verso il cortile privato. Le pavimentazioni sono già indicate come innanzi fatto emergere.

SERRAMENTI INTERNI.

I serramenti sono in legno tamburato senza specchiature, tranne quella del bagno con finestra e maggior superficie di pavimento. Manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme e i fissaggi e chiusure sono di normale forma e composizione.

SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni conformanti finestre e porte - finestre sono di semplice e lineare tipologia, in condizioni di manutenzione nella norma.

Gli stessi serramenti sono in legno con doppi vetri e persiane in legno. Occorre sottolineare che parte delle persiane devono essere sistemate adeguatamente in quanto manifestano alcune difformità.

La porta d'ingresso è costituita da un modesto infisso in legno ad un battente.

Le aperture finestrate, compresa la porta d'ingresso, sono dotate di zanzariere in condizioni insufficienti.

Le finestre verso la pista ciclabile dispongono di inferriate in metallo.

IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico sotto traccia al servizio dei vari ambienti interni dovrà essere sottoposto ad una revisione generale con le varie occorrenti integrazioni degli interruttori e dei collegamenti in genere, ove indispensabile.

Pertanto, tutto l'impianto deve essere controllato, per quanto necessario, quindi dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas metano installata nella cucina.

La caldaia, da verificare in fase di funzionamento, produce anche acqua calda sanitaria ed alimenta i corpi radianti in ghisa così come posizionati nei vari locali.

L'impianto necessita di una revisione specialmente per quanto concerne la caldaia e la rete di alimentazione del gas, il tutto in base alle necessità e alle occorrenze indispensabili, quindi dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

L'impianto idrico - sanitario, per quanto è stato possibile accertare, risulta esistente per la fornitura di acqua, anche potabile, nell'ambito dell'abitazione così come erogata dal Gestore del servizio pubblico.

Gli scarichi, così come in essere, risultano allacciati alla rete fognaria pubblica presente nella zona di appartenenza della costruzione, per quanto è stato possibile accertare.

Gli impianti esistenti dovranno essere sottoposti ad una revisione generale per verificare la funzionalità d'insieme delle reti e dei relativi collegamenti, quindi l'impianto, per quanto ovviamente possa occorrere, dovrà essere dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

MISURATORI : ENERGIA ELETTRICA, GAS E ACQUA.

L'interruttore generale dell'impianto elettrico è posto nel locale soggiorno.

Il misuratore del gas e quello dell'acqua sono posti in apposita nicchia protetta nell'ambito della recinzione del cortile verso la viabilità comune - privata.

TETTO, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.

Il tetto, così come i canali di gronda e i pluviali, da una semplice verifica a vista, appaiono in condizioni di manutenzione sufficienti.

Il manto di copertura è costituito da tegole in cotto del tipo portoghese.

Il tutto è di proprietà condominiale, quindi le relative spese di conservazione competono alle varie unità immobiliari che costituiscono il condominio nelle specifiche quote millesimali relative alle singole unità.

RIFINITURE ESTERNE.

Le rifiniture esterne manifestano condizioni di conservazione appena sufficiente.

Occorre far emergere che necessitano comunque alcuni semplici interventi di manutenzione con particolare riferimento all'intonaco e alla tinteggiatura.

Le aperture delle finestre hanno davanzale in serizzo, così come le soglie d'ingresso delle due porte verso il cortile esclusivo.

Sulle facciate esterne sono presenti anche elementi ferma -persiane.

CORTILE ESCLUSIVO.

Il cortile di proprietà esclusiva ha una parte in pavimentazione in blocchetti di cemento ed una parte adibita ad area verde – prato con piantumate delle siepi sulla delimitazione della proprietà.

La recinzione in metallo ha bacchette semplici poggianti su cordolo in calcestruzzo. Il cancelletto in metallo ad un battente consente l'accesso all'unità immobiliare tramite la viabilità comune - privata.

Dal suddetto cancelletto inizia la pavimentazione in blocchetti di cemento, già sopra indicata, che raggiunge l'ingresso all'abitazione

PIANO CANTINATO.

Il piano cantinato è collegato all'abitazione tramite una scala interna posta nel soggiorno.

Dispone di due finestre rettangolari, con il lato maggiore orizzontale, verso la pista ciclabile.

Un'altra finestra, di tipologia a bocca di lupo, è posta nella muratura verso il cortile esclusivo con presa aria e luce rettangolare a livello del marciapiede in autobloccanti.

Su parte del perimetro interno sono in essere alcuni piani a sedere, oltre ad un elemento costituente un banco/piano appoggio in muratura.

Occorre precisare che il suddetto piano cantinato ha divisioni interne costituite da semplici elementi in legno.

Esiste un ridotto ripostiglio e nell'ambiente più ampio è in essere un elemento tipo termoconvettore.

Le aperture interne hanno chiusure a soffietto.

I due ambienti indicati nei disegni che accompagnano la presente relazione come "cantina 1" e "cantina 2" dispongono di punti luce.

Alcune pareti sono rivestite da semplici perlinature.

Il soffitto è costituito da poutrelles e mattoni intonacati.

AUTORIMESSA - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 30.

L'autorimessa è compresa fra due altre unità immobiliari.

Alla stessa si accede tramite viabilità comune - privata collegata alla via Lamporo.

L'autorimessa è dotata di una porta basculante in lamiera del tipo standardizzato.

La superficie è tale da poter ospitare un' autovettura di medie dimensioni.

Le pareti interne, costituite da blocchi in cemento, non sono intonacate e la pavimentazione è costituita da semplice battuto cementizio.

Il tetto tipologicamente conformato a due falde con orditura primaria e secondaria in legno, ha manto di copertura costituito da tegole in cotto sopra elementi tipo onduline.

La documentazione fotografica (**Allegato "3"**) e gli Elaborati con note (**Allegato "2"**) ben illustrano le consistenze immobiliari eseguite.

Il sottoscritto, in relazione alla normativa vigente, a suo giudizio ritiene che la vendita di cui trattasi non sia soggetta ad IVA.

In risposta al punto 4).

Il complesso edilizio compendiate l'unità immobiliare (abitazione), già cascina agricola è certamente anteriore al 1° settembre 1967.

Il suddetto complesso è stato oggetto di una sistemazione di ordine edilizio che ha originato un edificio condominiale al quale appartiene l'abitazione in argomento.

Questo intervento è stato attuato in tempi diversi, con inizio nel corso dell'anno 1992, come

si evince dalle ricerche esperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vercelli, ma non sono stati reperiti documenti riguardanti l'epoca di costruzione dell'edificio originario.

Dalle Visure storiche si evince che nell'anno 1995 sono stati predisposti dei frazionamenti.

Le planimetrie catastali reperite risalgono all'anno 1995.

Occorre precisare che l'autorimessa è una nuova costruzione risalente all'anno 1995.

Il tutto per quanto è stato possibile accertare e verificare.

In risposta al punto 5).

In relazione al precedente punto, a seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli, sono risultati disponibili :

relativamente ad ABITAZIONE E PIANO CANTINATO :

** CONCESSIONE – PRATICA EDILIZIA N. 444/99 IN DATA 17.07.2000 - considerata "IN SANATORIA" ;*

relativamente all'AUTORIMESSA :

** CONCESSIONE – PRATICA EDILIZIA N. 493/92 – IN DATA 15.07.1993.*

** PERMESSO DI USABILITA' N. 1902 IN DATA 17.10.1995.*

Si fa presente che le attuali tipologie delle unità immobiliari in argomento non corrispondono fedelmente ai progetti depositati.

Inoltre, il Comune ha reso noto che non è mai stato richiesto il Certificato di Abitabilità – ora Agibilità - per quanto riguarda l'abitazione.

L'Attestato Prestazione Energetica allegato all'atto di vendita risulta scaduto nell'anno 2020, quindi è necessario un nuovo attestato.

Non sono disponibili i Certificati di Conformità degli impianti, unitamente a precisazioni circa i "requisiti acustici" dell'edificio, in relazione alle norme di riferimento e per quanto necessario. Circa lo stato di fatto delle consistenze immobiliari in argomento si espone quanto in appresso. L'edificazione originaria, risalente a periodo anteriore al 1°.09.1967, comprende l'abitazione e il piano cantinato. Relativamente a questa unità immobiliare, il sottoscritto ritiene che lo stato legittimo sia quello desumibile dalle informazioni catastali disponibili ; mentre per quanto riguarda l'autorimessa si presume che l'edificazione sia conseguente alla CONCESSIONE – PRATICA EDILIZIA N. 493/92 – IN DATA 15.07.1993.

I Titoli Edilizi Abilitativi reperiti (sia dell'abitazione sia dell'autorimessa) non legittimano gli interventi edilizi in quanto le previsioni progettuali rappresentate non corrispondono alla realtà dei luoghi oggetto degli interventi. Essi necessitano di sanatoria. Le opere in difformità sono ritenute abusive.

A giudizio del sottoscritto relativamente ai LAVORI IN DIFFORMITA' RISPETTO AI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI AGLI ATTI DEL COMUNE DI VERCELLI è possibile procedere ad una S.C.I.A. in SANATORIA, Art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comprendendo nella suddetta S.C.I.A. sia l'abitazione sia l'autorimessa per quanto necessario.

L'epoca di realizzazione delle opere accertate in difformità si può presumibilmente considerare corrispondente alla data dei Titoli Edilizi Abilitativi sopra indicato, comunque, in tempi appena successivi.

Per quanto riguarda l'abitazione, atti riguardanti la fine lavori, collaudi in genere e la Segnalazione Certificata di Agibilità non sono stati consegnati al Comune di Vercelli, come accertato a seguito dell'accesso agli atti già innanzi citato.

Per quanto concerne l'Autorimessa essa dispone del Certificato di Usabilità. Si è riscontrato che non è stata realizzata la soletta sottostante al tetto come indicato in progetto, quindi anch'essa dovrà essere regolarizzata con la pratica in sanatoria.

Per il conseguimento del Titolo Edilizio Abilitativo in sanatoria, il sottoscritto ritiene indicativamente che i discendenti costi siano quelli di seguito esposti.

* PRATICA TECNICO – PROFESSIONALE RIGUARDANTE LA PREDISPOSIZIONE DELLA S.C.I.A. comprendente l'abitazione e l'autorimessa.	
Importo comprensivo degli oneri fiscali	€. 2.800,00
* Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria	€. 52,00
* SANZIONE che sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia	€. 516,00

Bisogna sottolineare che alcune aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (come evidenziato negli elaborati inseriti nell'**Allegato "2"**).

Conseguentemente, occorre adeguarle alla normativa vigente a seguito dell'approntamento della S.C.I.A. in sanatoria.

E' altresì necessaria la predisposizione della pratica riguardante la **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'** comprendente le documentazioni richieste, ivi compresa la pratica catastale aggiornata relativamente alle due unità immobiliari interessate.

Necessita altresì disporre della relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in Sanatoria e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Relativamente alle pratiche catastali, attualmente non è possibile un aggiornamento in base a quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni di cui al successivo punto 7).

Inoltre, a parere del sottoscritto, per quanto riguarda l'autorimessa, occorre verificare e valutare, in fase di predisposizione della pratica S.C.I.A., la necessità di definire eventualmente alcuni miglioramenti connessi alla prevenzione incendi, anche se non è necessario disporre del Certificato di prevenzione incendi in quanto il blocco – autorimesse è inferiore a nove unità.

Per gli svolgimenti di cui sopra risultano certamente necessarie diverse spese attualmente di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili come segue .

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria :	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :	€.	52,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria	€.	516,00
D) - Adeguamento di tre finestre per l'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati	€.	7.500,00
E) - Realizzazione di opere di miglioramento in genere connessi alla prevenzione incendi riguardanti l'autorimessa	€.	3.600,00
F) - Opere di sistemazione, adeguamento, verifica impianti e manutenzione in genere	€.	4.800,00
G) - Pratiche catastali, Certificazioni e relazioni varie in base alle occorrenze , etc.,	€.	3.400,00
H) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilita' con la necessaria documentazione	€.	<u>1.900,00</u>
Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.		
<u>SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO</u>	€.	<u>24.568,00</u>

Il sottoscritto ritiene, a suo giudizio, che la pratica S.C.I.A. in SANATORIA, così come innanzi fatto emergere, debba essere predisposta e inoltrata al Comune di Vercelli a cura dell'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, considerando che talune opere (specificatamente quelle riguardanti le finestre nell'ambito delle due murature che comprendono l'abitazione) costituiscono parte delle facciate condominiali del complesso immobiliare al quale appartengono, così come in essere.

Si sottolinea, inoltre, che il Titolo Edilizio Abilitativo riguardante l'abitazione (CONCESSIONE, PRATICA EDILIZIA N. 444/99 IN DATA 17.07.2000) risulta IN SANATORIA con i versamenti dovuti come indicato nella suddetta Concessione rilasciata dal Comune di Vercelli.

Non sono state accertate istanze di condono edilizio.

In risposta al punto 6).

I beni pignorati non richiedono il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi della normativa vigente in quanto le consistenze immobiliari esulano da tale occorrenza.

In risposta al punto 7).

I dati specificati nell'atto di pignoramento con le relative risultanze catastali corrispondono ai documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Vercelli - servizi catastali, sezione Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale dell'abitazione, reperita presso la suddetta Agenzia, non rappresenta graficamente la realtà delle consistenze immobiliari, alla data del sopralluogo, a seguito dei rilievi effettuati.

In risposta al punto 9).

Come riportato sul Certificato notarile sostitutivo in data 09.10.2023 a firma del notaio Luca Dell'Aquila di Orta di Atella (CE), nel ventennio antecedente al pignoramento si rilevano le seguenti provenienze :

"Le unità immobiliari in Vercelli all'Indirizzo Lamporo nr 7 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 863 sub. 25 natura A3 di 5,5 vani e particella 863 sub. 30 natura C6 di mq. 13, sono pervenute al signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 20/100 di proprietà e alla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 50/100 di proprietà, dalla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], con l'atto di compravendita per notar Francesco Boggia di Vercelli del 26/5/2010 repertorio n. 113920, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 1/6/2010 ai nn. 4347 registro generale e 3056 registro particolare.

Allo stesso signor [redacted] nato a [redacted] per la quota di 30/100 di proprietà e alla signora [redacted] nata a [redacted] in regime di separazione dei beni per la quota di 70/100 di proprietà, le unità immobiliari in Vercelli alla Via Lamporo nr 7 distinte al Catasto Fabbricati al foglio 513 particella 9 sub. 25 natura A3 di 5,5 vani e particella 9 sub. 30 natura C6 di mq. 13, sono pervenute dalla [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted], con l'atto di compravendita per notar Francesco Boggia di Vercelli del 6/11/2000 repertorio n. 90532, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 21/11/2000 ai nn. 8794 registro generale e 6523 registro particolare."

Gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, così come riportato correttamente sul Certificato notarile prima citato :

* **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 4348 registro particolare n. 773 dell'1/6/2010 di euro 288.000,00

a favore [redacted] con sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted]

contro [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

in virtù di atto per notar Francesco Boggia di Vercelli del 26/5/2010 repertorio n. 113921. Mutuo di euro 160.000,00 da rimborsare in 40 anni e 1 mese. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Vercelli, all'indirizzo Lamporo n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 863 sub. 25 natura A3 di 5,5 vani e particella 863 sub. 30 natura C6 di mq. 13 interno n. 8 al piano T, di cui i signori [redacted] e [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

* **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 7984 registro particolare n. 6414 del 3/10/2023

a favore [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted]
Calabria il [redacted]

in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep di Vercelli dell'1/10/2023 repertorio n. 2024.
Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Vercelli, alla Via Lamporo n. 7,
distinta al Catasto Fabbricati al foglio 75 particella 863 sub. 25 (già foglio 513 particella 9
sub. 25) natura A3 di 5,5 vani e particella 863 sub. 30 (già foglio 513 particella 9 sub. 30)
natura C6 di mq. 13, di cui i signori [redacted] e [redacted] risultano titolari della
quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

In risposta al punto 10).

Sulla base dei documenti in possesso ed a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti,
ai fini della vendita, è opportuno sottolineare quanto in appresso esposto.

Per procedere alla valutazione delle consistenze immobiliari in oggetto, si rende necessario
determinare il metodo di stima : nel caso specifico **il sottoscritto ha ritenuto "realistico"**
determinare il valore venale dei beni basandosi sul procedimento della "stima
sintetica - sommaria". Il sottoscritto ha preso in considerazione alcuni dati ricavati
verbalmente, per quanto gli è stato possibile, desumendo alcuni valori di probabile
correlazione ad altre consistenze immobiliari e ha posto particolare attenzione a quanto
espresso dal Listino Immobiliare n. 25, rilevazioni al dicembre 2022 edito dalla C.C.I.A.A.
di Vercelli, e con stato di conservazione normale, comunque valutando discrezionalmente il
tutto, tenuto conto delle realtà immobiliari di cui trattasi.

Gli elementi tecnico - economici considerati sono :

- localizzazione in genere ;
- posizione;
- epoca di costruzione, con riferimento alla documentazione agli atti del Comune ;
- tipologia edilizia;
- destinazione d'uso;
- area cortilizia esclusiva ;
- consistenza relativa alla superficie e alla volumetria ;
- superficie commerciale lorda (diversa da quella urbanistica) ;
- valori attuali di mercato constatati per quanto è stato possibile ;
- stato di conservazione delle consistenze immobiliari ;
- urbanizzazioni e accessi esistenti ;
- destinazione urbanistica , vincoli ambientali e paesaggistici in genere ;
- consistenze immobiliari comprese in un complesso condominiale ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali:
 - * caratteristiche costruttive,
 - * vetustà,
 - * grado di finitura e manutenzione,
 - * razionalità degli ambienti,

- * impianti esistenti ,
- * allacciamento alle urbanizzazioni,
- * necessità di adeguamenti vari con l'approntamento della Pratica S.C.I.A. CONDIZIONATA IN SANATORIA (alternativa al Permesso di Costruire) comprendente le due unità immobiliari da regolarizzare in base alle occorrenze ,
- * aggiornamenti di ordine catastale conseguente al suddetto Titolo Edilizio Abilitativo ,
- * predisposizione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del D.P.R. 6.06.2001, N. 380 e s.m.i.),
- * quant'altro indispensabile per rendere lo stato legittimo delle consistenze immobiliari di cui trattasi.

Nel caso specifico si è tenuto anche conto dell'ubicazione, della viabilità, comprese le aree di sosta, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del "più probabile valore di mercato", ed anche di tutte le situazioni e condizioni esposte nella presente Relazione, unitamente a quelle di natura fiscale. Inoltre, ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare ancora manifesto e dei maggiori costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente ad un certo abbattimento del valore in considerazione dello stato di conservazione delle consistenze immobiliari eseguite.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e dopo aver tenuto conto di tutti i parametri sopra richiamati, nonché dei valori medi, espressi dal Listino Immobiliare n. 25 rilevazioni al dicembre 2022 edito dalla C.C.I.A.A. di Vercelli, così come considerati in relazione all'ubicazione delle suddette costruzioni in argomento: zona rione Cappuccini, unitamente all'andamento delle compravendite, constatato anche il prezzo contenuto dell'Atto di Compravendita in data 26.05.2010 , **il sottoscritto ha determinato, a suo giudizio, un "valore unitario" di stima, al metro quadrato, di :**

€. 800,00 da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare, **abitazione e piano cantinato** - Foglio 75, Particella 863, Sub. 25,

€. 500,00 da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare, **autorimessa** - Foglio 75, Particella 863, Sub. 30,

applicando "coefficienti correttivi" ad alcune superfici, il tutto così come in appresso esposto.

Superficie Lorda - Commerciale.

Le superfici di seguito indicate discendono dai rilievi effettuati con le relative esposizioni descrittive e grafiche rappresentate negli Elaborati che accompagnano la presente **(Allegato "2")**.

ABITAZIONE E PIANO CANTINATO - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 25.

* Abitazione piano terreno mq. 105,15 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) = ...	mq.	105,15
* Piano Cantinato mq. 50,08 x 0,50 (coeff. corr. appl.) =	mq.	25,04
* Cortile esclusivo scoperto mq. 128,10		
mq. (128,10 – 105,15) = mq. 22,95		
mq. 105,15 x 0,10 (coeff. corr. appl.) = mq. 10,515		
mq. 22,95 x 0,02 (coeff. corr. appl.) = mq. 0,459		
mq. (10,515 + 0,459) = mq. 10,974 arrotondato a	mq.	10,97
Superficie totale commerciale calcolata	mq.	141,16

AUTORIMESSA - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 30.

* Autorimessa mq. 15,10 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	15,10
Superficie totale commerciale calcolata	mq.	15,10

Calcolo del VALORE INTRINSECO delle consistenze immobiliari in argomento.

ABITAZIONE E PIANO CANTINATO - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 25.

* Superficie totale commerciale : mq. 141,16		
mq. 141,16 x €. 800,00 =	€	112.928,00
VALORE ARROTONDATO ad.....	€	112.900,00

AUTORIMESSA - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 30.

* Superficie totale commerciale : mq. 15,10		
mq. 15,10 x €. 500,00 =	€	7.550,00
VALORE ARROTONDATO ad.....	€	7.500,00

Il sottoscritto, in riferimento alle specificazioni ed ai calcoli innanzi esposti, ritiene che il "VALORE INTRINSECO" costituente il più probabile VALORE DI MERCATO ATTUALE da attribuire alla proprietà esecutata sia :

1) - ABITAZIONE E PIANO CANTINATO - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 25.

"A CORPO", di €. 112.900,00 (diconsi euro centododicimilanovecento virgola zero zero)

2) - AUTORIMESSA - Foglio 75 Particella 863 Subalterno 30.

"A CORPO", di €. 7.500,00 (diconsi euro settemilacinquecento virgola zero zero)

VALORE GLOBALE delle consistenze immobiliari in argomento :

€. 120.400,00 (€. 112.900,00 + €. 7.500,00) - (diconsi euro centoventimilaquattrocento virgola zero zero).

AGGIORNAMENTO della Relazione di consulenza tecnica d'ufficio a seguito della disposizione del Giudice in data 09.04.2024.

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria :	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :.....	€.	52,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria	€.	516,00
D) - Adeguamento di tre finestre per l'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati	€.	7.500,00
E) - Realizzazione di opere di miglioramento in genere connessi alla prevenzione incendi riguardanti l'autorimessa	€.	3.600,00
F) - Opere di sistemazione, adeguamento, verifica impianti e manutenzione in genere	€.	4.800,00
G) - Pratiche catastali, Certificazioni e relazioni varie in base alle occorrenze , etc.,	€.	3.400,00
H) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilita' con la necessaria documentazione	€.	<u>1.900,00</u>

Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.

SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO €. **24.568,00**




VALORE CONSISTENZE IMMOBILIARI CON DEDUZIONE DELLE SPESE sopra indicate.

€. (120.400,00 - 24.568,00) = € 95.832,00

VALORE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI IN ARGOMENTO :

€. 95.832,00 (dicansi euro novantacinquemilaottocentotrentadue virgola zero zero).

A seguito delle ricerche svolte e preso atto del contenuto della Certificazione Notarile sostitutiva non risultano emergere, oneri , pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Il possesso delle unità immobiliari in oggetto è attualmente in capo ai signori :   e .

Lo stato d'uso e di manutenzione è da considerarsi sufficiente.

A giudizio del sottoscritto non risultano ulteriori vincoli e oneri giuridici da eliminare nel corso del procedimento esecutivo.

Si fa emergere che le occorrenze riguardanti la sanatoria tecnica, urbanistica e catastale è differita con le relative spese ipotizzate così come espresse nel precedente punto 5).

Le spese condominiali insolute sono evidenziate al punto 12) che segue ed inserite come documentazione nell' **Allegato "8"**.

In risposta al punto 11).

Stante alla natura e alla tipologia dei beni pignorati non si ravvisa l'opportunità né la possibilità di procedere ad una suddivisione in lotti.

Pertanto, l'abitazione con cortile esclusivo, piano cantinato e l'autorimessa costituiscono un insieme da ritenersi unico e, a parere del sottoscritto, non divisibile.

In risposta al punto 12).

Le consistenze immobiliari oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo, avvenuto il 31.10.2023 alla presenza del Custode, risultavano libere e non utilizzate.

Non è stato reperito alcun Contratto di affitto o locazione.

Gli immobili, per quanto è stato possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o Uso Civico. Nessuna risposta è stata fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli in relazione ai suddetti gravami.

Le unità immobiliari sono comprese in un complesso condominiale, conseguentemente, per quanto riguarda le spese condominiali relative alla proprietà eseguita, si allegano i documenti rilasciati (**Allegato "8"**), a seguito di richiesta del sottoscritto, dall'Amministratore condominiale dai quali si evincono i **seguenti dati : signora [REDACTED] - debito di €. 944,92, signor [REDACTED] - credito di €. 63,64** alla data del 01.02.2024.

Per quanto riguarda le **spese condominiali (gestione ordinaria)** dal prospetto dell'Amministratore per la **previsione dell'anno 2024** risultano €. 140,70 ([REDACTED]) e €. 140,70 ([REDACTED]) per un totale di spese di **€. 281,40**.

Non sono state reperite altre documentazioni circa ulteriori spese.

Non sono in essere vincoli storico-artistici, ma dal Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli risulta comunque il seguente vincolo urbanistico: "INSEDIAMENTI URBANISTICI STORICO-ARCHITETTONICI", normato dall'ART. 40.1 delle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**.

In risposta al punto 13).

Dalle ricerche effettuate non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sui beni pignorati.

In risposta al punto 14).

Le planimetrie degli immobili (scheda catastale **Allegato "1"** – rilievo **Allegato "2"**) e la documentazione fotografica (**Allegato "3"**) sono allegate alla presente Relazione.

In risposta al punto 15).

La descrizione degli immobili stimati finalizzata alla pubblicazione degli avvisi di vendita, è allegata alla presente Relazione (**Allegato "4"**).

In risposta al punto 16).

La versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) è allegata alla presente Relazione (**Allegato "5"**).

In risposta al punto 17).

I beni pignorati non sono riconducibili ad "immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata", come comunicato dal Tecnico del Comune di Vercelli.

* * * * *

Tanto doveva riferire il sottoscritto, affermando essere la sua enunciazione corrispondente alle proprie vedute e conoscenze tecnico - professionali, in considerazione di quanto riscontrato ed anche per quanto ha potuto accertare e valutare.

* * * * *

La presente Relazione, composta da numero venticinque pagine, oltre al frontespizio, comprende la seguente documentazione :

- * **Allegato "1"** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE – DOCUMENTI ALLA DATA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.
- * **Allegato "2"** - ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE.
DOCUMENTAZIONE P.R.G..
RILIEVO DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI.
STRALCI ELABORATI ALLEGATI AI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI E SCHEDE CATASTALI CON LE DIFFORMITA' RISCONTRATE.
- * **Allegato "3"** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- * **Allegato "4"** - DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI FINALIZZATA ALLA PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE.
- * **Allegato "5"** - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.
- * **Allegato "6"** - CHEK LIST PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 II CO. C.P.C.
- * **Allegato "7"** - IDENTIFICATIVI CATASTALI.
- * **Allegato "8"** - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI VERCELLI, UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE.
DOCUMENTI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.
ISPEZIONI IPOTECARIE [REDACTED] E [REDACTED]
VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE.

Le copie degli allegati accompagnano la stessa Relazione.

* * * * *

Il sottoscritto, con la presente Relazione, comprendente i relativi Allegati, ritiene di aver diligentemente e professionalmente assolto al mandato così come gli è stato conferito.

Vercelli, lì 15 febbraio 2024

Data aggiornamento : 11 aprile 2024.

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -

