
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Baldini Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2019 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 02/02/2020, il sottoscritto Ing. Baldini Fabrizio, con studio in Via Solaroli, 8 - 13100 - Vercelli (VC), email fabrizio.baldini@aseimpianti.it, PEC fabrizio.baldini2@ingpec.eu, Tel. 0161 394 531, Fax 0161 17 45 325, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2020 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 Rovasenda (VC) - Via Circonvalazione n.10 (Coord. Geografiche: 45°32'12"N 8°18'44"E)

DESCRIZIONE

Edificio residenziale su due piani fuori terra con accesso carroia e pedonale da Via Circonvalazione n. 10 nel Comune di Rovasenda. La struttura è dotata di cortile interno e tettoia pertinenziale. L'edificio in muratura portante presenta vani ristrutturati al piano terra/primo, e da ristrutturare al piano primo. I diversi livelli si raggiungono tramite scala di collegamento interna dove l'accesso a parte dei vani avviene anche tramite ballatoio esterno. L'immobile è posizionato in zona totalmente urbanizzata e con facile accesso dalla via pubblica.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rovasenda (VC) - Via Circonvalazione n.10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a nord con le particelle 287-289, ad est con la particella 260, a sud la particella 257. ed a ovest con via Circonvallazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra/primo ristrutturata	130,79 mq	130,79 mq	1,00	130,79 mq	3,02 m	
Posto auto coperto	74,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	4,30 m	
Abitazione piano primo da ristrutturare	84,21 mq	84,21 mq	1,00	84,21 mq	3,20 m	
Totale superficie convenzionale:				289,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 2 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6.5 Superficie catastale 221 mq Rendita € 218,20
Dal 20/03/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 3 Categoria C7 Cl.2



		Superficie catastale 74 mq Rendita € 38,22
Dal 20/03/2008 al 01/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 Superficie catastale 221 mq Rendita € 288,70
Dal 20/03/2008 al 01/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 3 Categoria C7 Cl.2, Cons. 74 Superficie catastale 83 mq Rendita € 38,22
Dal 01/04/2014 al 01/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 3 Categoria C7 Cl.2, Cons. 74 Superficie catastale 83 mq Rendita € 3.822,00
Dal 01/04/2014 al 01/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 2 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6.5 Superficie catastale 221 mq Rendita € 218,20
Dal 30/05/2017 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 3 Categoria C7 Cl.2, Cons. 74 Superficie catastale 83 mq Rendita € 3.822,00
Dal 30/05/2017 al 30/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 2 Categoria A4 Cl.U, Cons. 6.5 Superficie catastale 221 mq Rendita € 218,20
Dal 30/05/2017 al 31/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6.5 Superficie catastale 221 mq Rendita € 288,70
Dal 30/05/2017 al 31/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 500, Sub. 3 Categoria C7, Cons. 74 Superficie catastale 83 mq Rendita € 38,22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	15	500	2		A3		6,5	215 mq		T-1	
	15	500	3		C7			74 mq		T	
	15	500	1		EU					T	

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completa della documentazione ex art. 567 c.p.c. e risulta esserci congruenza – al momento del pignoramento – tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Negli atti di provenienza non si evidenziano particolari modi d'uso dell'immobile, oneri reali, obbligazioni propter rem, che debbano essere segnalati ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Stato di conservazione

L'edificio si presenta in medio stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture che gli impianti. La parte strutturale è costituita da pareti in muratura portante e da solai di suddivisione tra i piani di diversa fattezze, quelli fra il piano terra ed il primo, risultano essere stati realizzati o con strutture piane in laterizio e cemento o in voltini di mattoni e putrelle metalliche, mentre quelli di separazione fra la parte abitata ed il sottotetto sono costituiti da volte in mattoni a padiglione. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle ceramiche o tavole di cotto (ambienti al piano primo). Le partizioni interne risultano essere in mattoni pieni/forati, mentre la copertura è costituita da grande e piccola orditura in legno con copertura in coppi. Gli elementi portanti non presentano crepe o cedimenti anomali. Le strutture murarie sopra menzionate, risultano in discreto stato di conservazione e manutenzione presentando alla data del sopralluogo solo in alcuni punti i tipici elementi di vetustà caratteristici delle nostre zone quali: risalite capillari, ed affioramenti di sali. L'edificio, ristrutturato nella parte riguardante il piano terra e per una porzione del piano primo, è costituito da più locali di ampia metratura, ben illuminati, intonacati e tinteggiati recentemente. La porzione di immobile relativa ad alcune ambienti del piano primo risulta non ristrutturate ed utilizzate come deposito. I serramenti esterni del piano terra risultano in medio stato di conservazione e sono realizzati in legno con doppio vetro, mentre quelli del piano primo, più datati e vetusti sono realizzati in legno ma con vetro semplice. Le porte interne in legno si trovano in scarso stato di conservazione mentre le schermature esterne realizzate con antoni in legno risultano vetusti e degradati. L'immobile è dotato di sistema di riscaldamento degli ambienti e di produzione di acqua sanitaria costituito da caldaia murale a gas metano, la distribuzione risulta effettuata tramite termosifoni in ghisa oltre ad una stufa a legna per l'integrazione del riscaldamento. L'immobile non è dotato di dichiarazione di conformità degli impianti. Lo stato di conservazione delle strutture è media, derivante da lavori di manutenzione ordinaria eseguiti dai proprietari (soprattutto nel piano terreno).

I locali del piano terreno come di quelli del primo hanno un'altezza media pari a circa 3,0 m con adeguate aperture per l'illuminazione ed aereazione naturale .

Alla proprietà immobiliare sono da aggiungere quali pertinenze, un cortile ad uso esclusivo, oltre ad una tettoia chiusa sui tre lati costituita da muratura portante in mattoni, copertura in legno, e tetto in



tegole adibite a parcheggio mezzi e deposito materiali. Tali pertinenze costituiscono elemento di sfogo e di indipendenza permettendo un'ottima fruibilità delle porzioni del fabbricato principale.

La tettoia riporta la presenza di una partizione di chiusura frontale in legno non accatastata né autorizzata comunemente, oltre ad un ampliamento frontale della gronda mediante elementi in legno/metallo di facile rimozione. Tali interventi essendo realizzati con materiali provvisori ed amovibili risultano essere direttamente sanabili dalla proprietà.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta né inserito in un contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni dirette su terreno

Esposizione: Nord con altro fabbricato, est con cortile di proprietà, sud con altro fabbricato, ovest con via Circonvallazione.

Altezza interna utile; 3,00 m per il piano terreno, 3.20 m per piano primo.

Str. verticali: muratura portanti in mattoni.

Solai: latero cemento/volte in mattoni/ voltini in laterizio e putrelle metalliche.

Copertura: a falde in legno con copertura in coppi.

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare.

Pareti esterne ed interne: interni ed esterni in muratura di mattoni pieni/forati.

Pavimentazione interna: in piastrelle ceramiche e tavole in cotto.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate.

Volte: in laterizio.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni in ghisa.

Terreno esclusivo: cortile interno.



Posto auto: posto coperto su locale accessorio esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato dai debitori eseguiti oltre che dal figlio minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione o cancellazione delle formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

•IPOTECA VOLONTARIA

Restrizione 35 € cad

Cancellazione totale 35 € cad

•PIGNORAMENTO

Restrizione 294 € cad

Cancellazione totale 294 € cad

•IPOTECHE GIUDIZIALI E LEGALI



0,50% del prezzo di aggiudicazione con minimo di 200 €, 50 € di bollo cad, 94 € tasse cad.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta conforme alle caratteristiche individuate nelle tavole di PRG attualmente in vigore 'Variante strutturale 1/2010 ai sensi della L.R. 1/07 e L.R. 56/77'.

Si riporta di seguito l'estratto delle indicazioni riportate negli elaborati principali.

-Tav. P4 Prg, l'immobile risulta esterno al perimetro del centro storico;

-Tav. n. P3, Aree ed edifici di tipo B1 art. 10 punto b2, N.d.A

N.d.A Norme di Attuazione

Aree ed edifici di tipo B1:

gli interventi debbono essere volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti norme in materia di uso dei materiali. Detti interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale.

Nelle stesse aree è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante

ristrutturazione risulti impossibile, sulla base di comprovata documentazione.

L' ampliamento è consentito ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1,00 mc/mq.

Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la

densità edilizia di 1,00 mc/mq.

E' comunque sempre consentito (anche in eccedenza dell'indice sopra fissato) un aumento del 20% del volume,

prioritariamente mediante recupero di corpi di fabbrica esistenti.

Gli interventi proposti potranno prevedere l' utilizzazione di tutta la superficie lorda di solaio esistente prevista, e

potranno, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra degli edifici

purchè le altezze in progetto non superino i mt. 10,50 . Nel caso di demolizione degli orizzontamenti esistenti,

documentata espressamente per particolari motivi statici e strutturali, è consentito l' adeguamento alle vigenti

normative in materia di igiene edilizia.

La realizzazione di autorimesse o box - auto è ammessa nei limiti di cui all' art. 10bis.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Pratica edilizia n. 1681 del 03/08/1979.

L'edificazione dell'immobile risulta ante 1967 pertanto non risulta agli atti dell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Rovasenda il documento di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito delle verifiche effettuate e della documentazione comunale reperita, risulta possibile indicare come lo stato dei luoghi (abitazione) risulti essere conforme rispetto all'ultimo progetto approvato, mentre per il fabbricato accessorio (tettoia aperta) si segnala l'esecuzione di opere provvisorie di allungamento della falda lato cortile mediante lamiera metalliche e tegole in laterizio, oltre alla chiusura di parte del lato frontale con materiale ligneo fissato in modo posticcio. Entrambe le modifiche risultano asportabili senza costi degni di rilievo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non presenti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene per la sua natura e consistenza non risulta frazionabile in lotti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rovasenda (VC) - Via Circonvalazione n.10
Edificio residenziale su due piani fuori terra con accesso carraio e pedonale da Via Circonvalazione n. 10 nel Comune di Rovasenda. La struttura è dotata di cortile interno e tettoia pertinenziale. L'edificio in muratura portante presenta vani ristrutturati al piano terra/primo, e da ristrutturare al piano primo. I diversi livelli si raggiungono tramite scala di collegamento interna dove l'accesso a parte dei vani avviene anche tramite ballatoio esterno. L'immobile è posizionato in zona totalmente urbanizzata e con facile accesso dalla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 500, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 500, Sub.



3, Categoria C7 - Fg. 15, Part. 500, Sub. 1, Categoria EU

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

Valore di stima del bene: € 104.430,15

Di seguito si riportano le indicazioni per la determinazione del valore riportato.

Metodo di stima utilizzato comparativo con valori tratti dal prezzario della Camera di Commercio della Provincia di Vercelli anno 2018-2019.

Calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Superficie totale abitazione 215 mq;

Superficie totale tettoia 74 mq;

Superfici ristrutturate piano terra 95 mq + piano primo 35,75 mq = totale 130,75 mq

Superfici da ristrutturare piano primo 84,25 mq

Superficie tettoia 74 mq

Valore di mercato massimo per unità residenziali abitabili in buono stato, valore massimo 700euro/mq valore minimo 500 euro/mq, valore medio 600euro/mq deprezzamento del valore medio per condizioni di mercato 15%, valore di stima 510 euro/mq.

Valore di mercato massimo per unità residenziali da ristrutturare, valore massimo 550 euro/mq valore minimo 300 euro/mq, valore medio 425 euro/mq deprezzamento del valore medio per condizioni di mercato 15%, valore di stima 360 euro/mq.

Valore di mercato portico 100 euro/mq

Determinazione valore totale

- Porzione di immobile ristrutturata 130.75 mq x 510 euro/mq = 66.700 euro;
- Porzione di immobile da ristrutturare 84,25 mq x 360 euro/mq = 30.330 euro;
- Porticato 74 mq x 100 euro/mq = 7.400 euro

Totale = 104.430 euro

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica non risultano essere presi in considerazione, in quanto le porzioni di tettoia difformi dalle planimetrie catastali, risultano essere costituite da materiali collocati in modo non definitivo e facilmente rimovibili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rovasenda (VC) - Via	289,00 mq	361,35 €/mq	€ 104.430,15	100,00%	€ 104.430,15



Circonvalazione n.10						
					Valore di stima:	€ 104.430,15

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 31/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Baldini Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 1 (Aggiornamento al 31/01/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 2 Visura storica (Aggiornamento al 31/01/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato 3 Planimetria catastale (Aggiornamento al 14/04/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 4
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato 5 (Aggiornamento al 18/12/2020)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato 6



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rovasenda (VC) - Via Circonvalazione n.10
Edificio residenziale su due piani fuori terra con accesso carraio e pedonale da Via Circonvalazione n. 10 nel Comune di Rovasenda. La struttura è dotata di cortile interno e tettoia pertinenziale. L'edificio in muratura portante presenta vani ristrutturati al piano terra/primo, e da ristrutturare al piano primo. I diversi livelli si raggiungono tramite scala di collegamento interna dove l'accesso a parte dei vani avviene anche tramite ballatoio esterno. L'immobile è posizionato in zona totalmente urbanizzata e con facile accesso dalla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 500, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 500, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 15, Part. 500, Sub. 1, Categoria EU L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta conforme alle caratteristiche individuate nelle tavole di PRG attualmente in vigore 'Variante strutturale 1/2010 ai sensi della L.R. 1/07 e L.R. 56/77'. Si riporta di seguito l'estratto delle indicazioni riportate negli elaborati principali. - Tav. P4 Prg, l'immobile risulta esterno al perimetro del centro storico; -Tav. n. P3, Aree ed edifici di tipo B1 art. 10 punto b2, N.d.A N.d.A Norme di Attuazione Aree ed edifici di tipo B1: gli interventi debbono essere volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti norme in materia di uso dei materiali. Detti interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale. Nelle stesse aree è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile, sulla base di comprovata documentazione. L' ampliamento è consentito ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1,00 mc/mq. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia di 1,00 mc/mq. E' comunque sempre consentito (anche in eccedenza dell'indice sopra fissato) un aumento del 20% del volume , prioritariamente mediante recupero di corpi di fabbrica esistenti. Gli interventi proposti potranno prevedere l' utilizzazione di tutta la superficie lorda di solaio esistente prevista, e potranno, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra degli edifici purchè le altezze in progetto non superino i mt. 10,50 . Nel caso di demolizione degli orizzontamenti esistenti, documentata espressamente per particolari motivi statici e strutturali, è consentito l'adeguamento alle vigenti normative in materia di igiene edilizia. La realizzazione di autorimesse o box – auto è ammessa nei limiti di cui all' art. 10bis.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Rovasenda (VC) - Via Circonvalazione n.10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 500, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 500, Sub. 3, Categoria C7 - Fg. 15, Part. 500, Sub. 1, Categoria EU	Superficie	289,00 mq
Stato conservativo:	<p>Stato di conservazione L'edificio si presenta in medio stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture che gli impianti. La parte strutturale è costituita da pareti in muratura portante e da solai di suddivisione tra i piani di diversa fattezze, quelli fra il piano terra ed il primo, risultano essere stati realizzati o con strutture piane in laterizio e cemento o in voltini di matoni e putrelle metalliche, mentre quelli di separazione fra la parte abitata ed il sottotetto sono costituiti da volte in mattoni a padiglione. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle ceramiche o tavelle di cotto (ambienti al piano primo). Le partizioni interne risultano essere in mattoni pieni/forati, mentre la copertura è costituita da grande e piccola orditura in legno con copertura in coppi. Gli elementi portanti non presentano crepe o cedimenti anomali. Le strutture murarie sopra menzionate, risultano in discreto stato di conservazione e manutenzione presentando alla data del sopralluogo solo in alcuni punti i tipici elementi di vetustà caratteristici delle nostre zone quali: risalite capillari, ed affioramenti di sali. L'edificio, ristrutturato nella parte riguardante il piano terra e per una porzione del piano primo, è costituito da più locali di ampia metratura, ben illuminati, intonacati e tinteggiati recentemente. La porzione di immobile relativa ad alcune ambienti del piano primo risulta non ristrutturate ed utilizzate come deposito. I serramenti esterni del piano terra risultano in medio stato di conservazione e sono realizzati in legno con doppio vetro, mentre quelli del piano primo, più datati e vetusti sono realizzati in legno ma con vetro semplice. Le porte interne in legno si trovano in scarso stato di conservazione mentre le schermature esterne realizzate con antoni in legno risultano vetusti e degradati. L'immobile è dotato di sistema di riscaldamento degli ambienti e di produzione di acqua sanitaria costituito da caldaia murale a gas metano, la distribuzione risulta effettuata tramite termosifoni in ghisa oltre ad una stufa a legna per l'integrazione del riscaldamento. L'immobile non è dotato di dichiarazione di conformità degli impianti. Lo stato di conservazione delle strutture è media, derivante da lavori di manutenzione ordinaria eseguiti dai proprietari (soprattutto nel piano terreno). I locali del piano terreno come di quelli del primo hanno un'altezza media pari a circa 3,0 m con adeguate aperture per l'illuminazione ed aereazione naturale. Alla proprietà immobiliare sono da aggiungere quali pertinenze, un cortile ad uso esclusivo, oltre ad una tettoia chiusa sui tre lati costituita da muratura portante in mattoni, copertura in legno, e tetto in tegole adibita a parcheggio mezzi e deposito materiali. Tali pertinenze costituiscono elemento di sfogo e di indipendenza permettendo un'ottima fruibilità delle porzioni del fabbricato principale. La tettoia riporta la presenza di una partizione di chiusura frontale in legno non accatastata ne autorizzata comunalmente, oltre ad un ampliamento frontale della gronda mediante elementi in legno/metllo di facile rimozione. Tali interventi essendo realizzati con materiali provvisori ed amovibili risultano essere direttamente sanabili dalla proprietà.</p>		
Descrizione:	Edificio residenziale su due piani fuori terra con accesso carraio e pedonale da Via Circonvalazione n. 10 nel Comune di Rovasenda. La struttura è dotata di cortile interno e tettoia pertinenziale. L'edificio in muratura portante presenta vani ristrutturati al piano terra/primo, e da ristrutturare al piano primo. I diversi livelli si raggiungono tramite scala di collegamento interna dove l'accesso a parte dei vani avviene anche tramite ballatoio esterno. L'immobile è posizionato in zona totalmente urbanizzata e con facile accesso dalla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo risulta occupato dai debitori eseguiti oltre che dal figlio minorene.		

