

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4..	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	9
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	9
Lotto 1	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	17



Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	18
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	20
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	23
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	26



Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato.	28
Lotto 2	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	29
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	30
Titolarità	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	30
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	30
Confini	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	31
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	31
Consistenza.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	31
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	32
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	32
Dati Catastali	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	33
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	33
Precisazioni.....	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	34
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	34
Patti	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	34



Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	34
Stato conservativo	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	34
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	34
Parti Comuni.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	35
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	35
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	35
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	35
Stato di occupazione.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	36
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	36
Provenienze Ventennali	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	36
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	37
Formalità pregiudizievoli	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	38
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	39
Normativa urbanistica	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	39
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	39
Regolarità edilizia	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	40
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola	40
Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola	40
Stima / Formazione lotti.....	40



Lotto 1	41
Lotto 2	44
Riserve e particolarità da segnalare	45



INCARICO

In data 31/10/2023, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno O, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

In Comune di Quarona, Comune di circa 4000 abitanti posto a circa 5/6 Km dai Comuni maggiori di Borgosesia e Varallo, dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche di base (dall'infanzia alla secondaria), mentre le superiori sono ubicate nella vicina Borgosesia,

nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità dotata di parcheggi pubblici nonché di aree verdi,

nell'edificio in tipologia condominiale elevato quattro piani ft e seminterrato denominato "Condominio GARDEN", adibito a residenza e posto lungo la viabilità pubblica di corso Pietro Rolandi tramediante area verde privata,

è allocato il bene pignorato costituito da

- unità residenziale posta al piano 3° (4° ft), accessibile dal vano scale al civ. 57 e dall'impianto ascensore all'interno di questa, individuato con la lettera O nella planimetria generale dello stabile, così come risulta dal rogito notaio Battaglia delli 09/05/1974 trascritto il 5/6/1974 rg 4063, rp 328 - in cui la Soc. "PARADISO ,Soc. Coop. Edilizia a r.l." ha trasferito e assegnato in proprietà esclusiva ai Soci le unità immobiliari costituenti l'attuale "Condominio GARDEN" e conseguente costituzione del condominio, (nota trascrizione di quest'ultimo già allegata all'Istanza dell' Esperto in data 08/02/2024, mentre la planimetria predetta trovasi allegata all'Istanza dell' Esperto in data 19/03/2024)-,

composta da: ingresso e disimpegno, cucina con affaccio su balconcino verso area condominiale, bagno, camera da letto, soggiorno con affaccio su ampio balcone verso l'area predetta.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

In Comune di Quarona, Comune di circa 4000 abitanti posto a circa 5/6 Km dai Comuni maggiori di Borgosesia e Varallo, dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche di base (dall'infanzia alla secondaria), mentre le superiori sono ubicate nella vicina Borgosesia,

nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità dotata di parcheggi pubblici nonché di aree verdi,

nell'edificio in tipologia condominiale elevato quattro piani ft e seminterrato denominato "Condominio GARDEN", adibito a residenza e posto lungo la viabilità pubblica di corso Pietro Rolandi tramediate area verde privata,

è allocato il bene pignorato costituito da

-autorimessa posta al piano seminterrato, accessibile per autovetture dall'area di corte scoperta tramediate l'area di manovra posta all'interno dello stabile, derivante dall'accorpamento di due autorimesse e una cantina individuati nella planimetria generale dello stabile citata al bene sub. 1 che precede, rispettivamente

- con i nn. 5 e 6 le autorimesse

- con il n. 16 la cantina,

composta da: ampio locale aerato e illuminato da due finestrelle, con doppio ingresso dall'area di manovra coperta; ripostiglio annesso in separato locale accessibile dall'interno dell'autorimessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Sedime di terreno agricolo costituito da un bosco ceduo posto in zona cd Piaccio di Crevola, ovvero situato sulla cresta montuosa posta a Ovest della frazione di Crevola, in zona priva di valore ambientale e paesaggistico di PRG (come peraltro emerge dal CDU allegato) e soggetta a vincolo di natura idrogeologica.

Il Comune di Varallo, nella cui frazione di Crevola è ubicato il sedime di terreno agricolo boscato, costituisce uno dei due maggiori centri della Valsesia (con Borgosesia), con servizi adeguati e ben collegato alla viabilità generale e al sistema ferroviario; viceversa, la zona in cui è allocato il sedime è difficilmente raggiungibile (cfr. Allegato grafico esplicativo, Estratto Geoportale Cartografico Catastale Crevola e Mappa Catasto su ortofoto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Fabbricato ex rurale ora diruto posto in zona cd Piaccio di Crevola, ovvero situato sulla cresta montuosa posta a Ovest della frazione di Crevola, in zona priva di valore ambientale e paesaggistico di PRG (come peraltro emerge dal CDU allegato) e soggetta a vincolo di natura idrogeologica.

Il Comune di Varallo, nella cui frazione di Crevola è ubicato il sedime di terreno agricolo boscato, costituisce uno dei due maggiori centri della Valsesia (con Borgosesia), con servizi adeguati e ben collegato alla viabilità generale e al sistema ferroviario; viceversa, la zona in cui è allocato il sedime è difficilmente raggiungibile (cfr. Allegato grafico esplicativo, Estratto Geoportale Cartografico Catastale Crevola e Mappa Catasto su ortofoto).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno O, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, resa a fascicolo in forma di certificazione notarile sostitutiva a firma Notaio Giulia MESSINA VITRANO in Palermo resa in data 19/09/2023 e successiva integrata il 27/10/2023, risulta completa; in particolare,
- la detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto (1988) in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Conformemente ai punti 1 e 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito dal GeoPortale Catastale Agenzia Entrate la porzione di mappa in cui l'immobile staggito è allocato e la scheda planimetrica catastale; inoltre, per agevole lettura, la visura contenente i dati catastali storici degli immobili pignorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, resa a fascicolo in forma di certificazione notarile sostitutiva a firma Notaio Giulia MESSINA VITRANO in Palermo resa in data 19/09/2023 e successiva integrata il 27/10/2023, risulta completa; in particolare,
- la detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto (1988) in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Conformemente ai punti 1 e 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito dal GeoPortale Catastale Agenzia Entrate



la porzione di mappa in cui l'immobile staggito è allocato e la scheda planimetrica catastale (peraltro non conforme allo stato dei luoghi); inoltre, per agevole lettura, la visura contenente i dati catastali storici degli immobili pignorati.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

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)

Atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore precedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento - allegato alla presente - da cui emerge che il debitore esecutato **** Omissis **** è in Stato Libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

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)

Atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore precedente, si è proceduto all'acquisizione del predetto documento - allegato alla presente - da cui emerge che il debitore esecutato **** Omissis **** è in Stato Libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4



L'unità pignorata - distinta nell'elencazione condominiale con la lettera O - confina a Est con salto su area condominiale, a Sud con unità P, a Ovest con vano scale/ascensore condominiale, a Nord con unità R.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

L'unità pignorata - derivante dall'accorpamento di due autorimesse e una cantina individuati nella planimetria generale dello stabile citata al bene sub. 1 che precede, rispettivamente

- con i nn. 5 e 6 le autorimesse
- con il n. 16 la cantina,

confina a due lati con terrapieno su area condominiale, con area di manovra condominiale coperta, corridoio cantine e cantina 15.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	64,04 mq	1	64,04 mq	2,79 m	4
Balconi scoperti	11,30 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				66,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,87 mq		

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,35 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	44,00 mq	

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO 0, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1988 al 15/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Piano 3/S1
Dal 15/09/1999 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 29/02/2008 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 10/10/2008 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 25/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 66 mq Rendita € 503,55 Piano 3



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1988 al 15/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Piano 3/S1
Dal 10/11/1988 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Piano S1
Dal 10/11/1988 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 22 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Piano S1
Dal 15/09/1999 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 29 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 8,01 Piano S1
Dal 29/02/2008 al 10/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 69, Sub. 29 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 8,01 Piano S1
Dal 10/10/2008 al 26/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 22 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 50,92 Piano S1
Dal 10/10/2008 al 26/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 29 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 8,01 Piano S1
Dal 10/10/2008 al 26/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 50,92 Piano S1
Dal 26/01/2011 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 39 Categoria C6 Cl.4, Cons. 41 mq Rendita € 122,81 Piano S1



Dal 25/06/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 39 Categoria C6, Cons. 41 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 122,81 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 507, Part. 505, Sub. 39 Categoria C6, Cons. 41 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 122,81 Piano S1

Si precisa che

- per quanto attiene i subb. 21 e 22, per brevità si sono omissi i passaggi intermedi di proprietà sino al 26/01/2011 (data di fusione dei subb. 21,22 e 29), limitandosi alle sole variazioni catastali di rilievo
- l'ultima variazione catastale deve considerarsi la RETTIFICA del DOCFA prot. VC0012342/2011 con altro DOCFA redatta dallo scrivente e registrato al prot. VC0037075/2024 del 16/07/2024 (ovvero successivo alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 15/09/2023).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	507	505	26		A2	2	5	66 mq	503,55 €	3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	505				ente urbano						

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

ESISTE corrispondenza con i dati identificativi presenti nell'atto di pignoramento mentre NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 01/07/1999 ed allegata alla presente -, ovvero:

- la porta di passata alla cucina non è allineata alla porta d'ingresso ma spostata verso Est (cfr. doc. fotografica). Anche se trattasi di minime variazioni, in conformità al Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78-Art. 19 (Aggiornamento del catasto), è necessaria depositare la procedura di aggiornamento DOCFA, i cui i costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24. Trattandosi - appunto - di minime variazioni che non incidono sull'identificazione catastale dell'unità pignorata, si ritiene interesse della Procedura - analogamente alla sanatoria edilizia - porre a carico dell'aggiudicatario tali incombenze deducendone i costi dal valore stimato nelle presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	507	505	39		C6	3	37	44 mq	93,63 €	S1	

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	
16	505				ente urbano						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ESISTE corrispondenza con i dati identificativi presenti nell'atto di pignoramento mentre NON ESISTEVA corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 26/01/2011 ed allegata alla presente -, ovvero:

- errata rappresentazione del sub 39 indicata nel DOCFA prot. VC0012342/2011, in quanto e' stato conglobato una porzione di corridoio condominiale comune di accesso alle cantine (come da schede storiche dei sub 21 -



22 - 29).

Si è reso quindi necessario provvedere alla RETTIFICA del DOCFA prot. VC0012342/2011 con altro DOCFA redatta dallo scrivente e registrato al prot. VC0037075/2024 (allegati DOCFA in rettifica e ricevuta di avvenuta variazione).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

Dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento; dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento; dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4



Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare in buono stato d'uso; l'unità pignorata è locata e appare anch'essa in buono stato d'uso per quanto attiene a pavimenti, serramenti nonché agli impianti elettrico ed idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare in buono stato d'uso; l'unità pignorata è locata e appare anch'essa in buono stato d'uso per quanto attiene a pavimenti e serramenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO 0, PIANO 4

Nella nota di trascrizione del rogito notaio Battaglia delli 09/05/1974 trascritto il 5/6/1974 rg 4063, rp 328 - in cui la Soc. "PARADISO ,Soc. Coop. Edilizia a r.l." ha trasferito e assegnato in proprietà esclusiva ai Soci le unità immobiliari costituenti l'attuale "Condominio GARDEN" - è stata attribuita alle unità pignorate la quota di comproprietà condominiale pari, rispettivamente

- alloggio 0 con cantina mm 40,95

- autorimessa 6 mm 7,80

- autorimessa 5 mm 8,80

senza altra indicazione sulle quote riscaldamento, ascensore , etc..

Nella pratica, tali quote sono evidenziate nel "Consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica" per il periodo: 01/07/2022 - 30/06/2023 nonché "Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica" per il Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024 che trovasi allegato alla presente a miglior descrizione del punto " Vincoli e oneri condominiali" della presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Nella nota di trascrizione del rogito notaio Battaglia delli 09/05/1974 trascritto il 5/6/1974 rg 4063, rp 328 - in cui la Soc. "PARADISO ,Soc. Coop. Edilizia a r.l." ha trasferito e assegnato in proprietà esclusiva ai Soci le unità immobiliari costituenti l'attuale "Condominio GARDEN" - è stata attribuita alle unità pignorate la quota di comproprietà condominiale pari, rispettivamente

- alloggio 0 con cantina mm 40,95

- autorimessa 6 mm 7,80

- autorimessa 5 mm 8,80

senza altra indicazione sulle quote riscaldamento, ascensore , etc..

Nella pratica, tali quote sono evidenziate nel "Consuntivo ripartizioni per unità/anagrafica" per il periodo: 01/07/2022 - 30/06/2023 nonché "Preventivo ripartizioni per unità / anagrafica" per il Periodo: 01/07/2023 - 30/06/2024 che trovasi allegato alla presente a miglior descrizione del punto " Vincoli e oneri condominiali" della presente.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO 0, PIANO 4

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o consultata dallo scrivente, ovvero

- nella nota di trascrizione del rogito notaio Battaglia delli 09/05/1974 trascritto il 5/6/1974 rg 4063, rp 328 - in cui la Soc. "PARADISO ,Soc. Coop. Edilizia a r.l." ha trasferito e assegnato in proprietà esclusiva ai Soci le unità immobiliari costituenti l'attuale "Condominio GARDEN"

-nella nota di trascrizione del rogito notaio Perna in data 10/11/1988 trascritto il 29/11/1988 rg 8642, rp 6401 in cui **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno trasferito a **** Omissis **** (dante causa della debitrice eseguita) le unità (o parte di esse) pignorate

NON EMERGONO a favore o a gravame sulle unità pignorate vincoli di censo, livello o usi civici; quanto alle servitù, l'unico riferimento si esprime con la frase generica "... gli immobili in oggetto sono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,..."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o consultata dallo scrivente, ovvero

- nella nota di trascrizione del rogito notaio Battaglia delli 09/05/1974 trascritto il 5/6/1974 rg 4063, rp 328 - in cui la Soc. "PARADISO ,Soc. Coop. Edilizia a r.l." ha trasferito e assegnato in proprietà esclusiva ai Soci le unità immobiliari costituenti l'attuale "Condominio GARDEN"

-nella nota di trascrizione del rogito notaio Perna in data 10/11/1988 trascritto il 29/11/1988 rg 8642, rp 6401 in cui **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno trasferito a **** Omissis **** (dante causa della debitrice eseguita) le unità (o parte di esse) pignorate

NON EMERGONO a favore o a gravame sulle unità pignorate vincoli di censo, livello o usi civici; quanto alle servitù, l'unico riferimento si esprime con la frase generica "... gli immobili in oggetto sono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,..."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO 0, PIANO 4

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli anni '70 del secolo scorso, con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura in intonaco e pietra a spacco, rampe scale rivestite in marmo, dotato di impianto ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato dotato di contabilizzatori.

Nell'unità pignorata son presenti finiture di tipo commerciale risalenti all'epoca della costruzione (primi anni '70) quali pavimenti e rivestimenti bagno in ceramica di qualità (anche se ormai datati), porte di passata con inserto in vetro a specchio; serramenti esterni in legno e vetro semplice con avvolgibili in legno. Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli anni '70 del secolo scorso, con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura in intonaco e pietra a spacco, rampe scale rivestite in marmo, dotato di impianto ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato dotato di contabilizzatori.

Nell'unità pignorata son presenti finiture di tipo commerciale risalenti all'epoca della costruzione (primi anni '70) quali

pavimenti in klinker e porte basculanti in lamiera; pareti intonacate.

Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO 0, PIANO 4

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/07/2017
- Scadenza contratto: 06/06/2025
- Scadenza disdetta: 06/12/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Sull'opponibilità del contratto alla Procedura, vedasi relazione del Custode in data 07/12/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 225,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/07/2017
- Scadenza contratto: 06/06/2025
- Scadenza disdetta: 06/12/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Sull'opponibilità del contratto alla Procedura, vedasi relazione del Custode in data 07/12/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 225,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1974 al 10/11/1988	**** Omissis ****	rogito notarile di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renzo BATTAGGIA	09/05/1974	24879	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	05/06/1974	4063	3280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1988 al	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			



29/02/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo PERNA	10/11/1988	56598	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	29/11/1988	8642	6401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	22/05/2009	4031	2909
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/06/2012 al 15/09/2023	**** Omissis ****	rogito di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gabriele SALERNO	25/06/2012	56265	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/07/2012	4992	3962
		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 variata.



L'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** come sopra identificate risulta trascritta in data 18/10/203 rg 8466, rp 6775 (integrazione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1974 al 10/11/1988	**** Omissis ****	rogito notarile di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Renzo BATTAGLIA	09/05/1974	24879	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	05/06/1974	4063	3280
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1988 al 29/02/2008	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo PERNA	10/11/1988	56598	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	29/11/1988	8642	6401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008 al 25/06/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	22/05/2009	4031	2909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 25/06/2012 al 15/09/2023	**** Omissis ****	rogito di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gabriele SALERNO	25/06/2012	56265	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/07/2012	4992	3962
		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 variata.

L'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** come sopra identificate risulta trascritta in data 18/10/203 rg 8466, rp 6775 (integrazione).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 27/01/2016
Reg. gen. 621 - Reg. part. 57
Quota: 1/1
Importo: € 234.497,11



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 08/10/2015
N° repertorio: 826

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 15/09/2023
Reg. gen. 7464 - Reg. part. 6044
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 27/01/2016
Reg. gen. 621 - Reg. part. 57
Quota: 1/1
Importo: € 234.497,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 08/10/2015
N° repertorio: 826

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 15/09/2023
Reg. gen. 7464 - Reg. part. 6044
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO 0, PIANO 4

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale AER del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero Aree Edificate Prevalentemente Residenziali, normato dall'art. 30 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe I del PAI (area di bassa pericolosità).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale AER del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero Aree Edificate Prevalentemente Residenziali, normato dall'art. 30 delle NTA (allegato estratto). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe I del PAI (area di bassa pericolosità).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO 0, PIANO 4

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

Dall'archivio edilizio del Comune di Quarona emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusto

- Nulla Osta opere edilizie rilasciato in data 21/12/1971, prat. ed. n° 3635
- Nulla Osta opere edilizie rilasciato in data 09/10/1972, prat. ed. n° 58
- Abitabilità rilasciata in data 17/04/1974 al certificato n° 352/1974

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.



NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nei titoli edilizi di cui sopra, ovvero:

l'unità non corrisponde alla superficie originaria (oltre a minori piccole difformità), come peraltro evidenziato nel corso del proc. edilizio SCIA in sanatoria in data 20/03/2024 prot. 2515 aperto dal Condominio GARDEN e come emerge dalla comunicazione pec inviata dal Comune allo scrivente e depositata a PCT in data 07/05/2024.

E' possibile sanare l'abuso suddetto con procedura C.I.L.A. (in sanatoria) e con sanzione di Legge pari a € 1.000,00, quindi con costi complessivi stimati in € 1.720,00 - comprensivi di sanzione, spese professionali, IVA e diritti comunali - da porsi a carico dell'aggiudicatario, deducendoli dal valore stimato nelle presente.

In ogni caso,

si sottolinea che, pur in vigore del DL 69/2024 cd Salva Casa le cui norme modificano e integrano i disposti del DPR 380/2001 (TUE Edilizia), non se ne è prevista l'applicabilità alle violazioni come sopra, ciò in quanto i termini della conversione in Legge del Decreto scadranno il 28 luglio pv con l'approvazione -o meno - al Senato; non è certa quindi la conversione in toto o con modifiche - allo stato non prevedibili-; quindi, prudentemente, la sanatoria delle violazioni predette è stata valutata sulla scorta della norme previgenti. A conversione avvenuta, potrà esserne valutata una eventuale più favorevole trattazione degli abusi predetti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dall'archivio edilizio del Comune di Quarona emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusto

- Nulla Osta opere edilizie rilasciato in data 21/12/1971, prat. ed. n° 3635
- Nulla Osta opere edilizie rilasciato in data 09/10/1972, prat. ed. n° 58
- Abitabilità rilasciata in data 17/04/1974 al certificato n° 352/1974

mentre

- l'unità pignorata in oggetto è stata costituita accorpando due autorimesse e cantina, giusto SCIA prot. 9802 del 10/12/2010 prat. ed. 154/2010, intervento di cui NON risulta l'agibilità.

(cfr. allegati estratti dai titoli suddetti)

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.



NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità accessoria (due autorimesse e cantina accorpate) pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, ovvero:

- è stata dichiarata una consistenza errata, inglobando una porzione del corridoio condominiale.

A parere, tuttavia, tale difformità non richiede alcuna sanatoria, limitandosi alla semplice comunicazione dell'errore e allegando la scheda planimetrica DOCFA redatta dallo scrivente in evasione al punto "dati catastali" della presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, INTERNO O, PIANO 4

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.923,12

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall'allegato "Prospetto rate raggruppato per anagrafica" e "Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica" fornito dall'Amministratore del condominio GARDEN, appare come

- la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2022/2023 sia tutt'ora INSOLUTA e pari a € 2.458,21 (di cui € 1.826,51 per i/il periodo/i precedente)

- le rate in acconto sul preventivo 2023/2024 siano tutt'ora INSOLUTE e pari a € 464,91

e cos' per complessivi € 2.923,12.

Si precisa che la quota di spese condominiali in capo al conduttore **** Omissis **** non è stato conteggiato nelle somme predette.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A QUARONA (VC) - CORSO PIETRO ROLANDI 57, SCALA UNICA, PIANO SEMINTERRATO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.923,12

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dall'allegato "Prospetto rate raggruppato per anagrafica" e "Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica" fornito dall'Amministratore del condominio GARDEN, appare come

- la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2022/2023 sia tutt'ora INSOLUTA e pari a € 2.458,21 (di cui € 1.826,51 per i/il periodo/i precedente)
- le rate in acconto sul preventivo 2023/2024 siano tutt'ora INSOLUTE e pari a € 464,91 e cos' per complessivi € 2.923,12.

Si precisa che la quota di spese condominiali in capo al conduttore **** Omissis **** non è stato conteggiato nelle somme predette.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola
- **Bene N° 4** - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, resa a fascicolo in forma di certificazione notarile sostitutiva a firma Notaio Giulia MESSINA VITRANO in Palermo resa in data 19/09/2023 e successiva integrata il 27/10/2023, risulta completa; in particolare,

- la detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto (1980) in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Conformemente ai punti 1 e 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito dal GeoPortale Catastale Agenzia Entrate la porzione di mappa in cui l'immobile staggito è allocato ; inoltre, per agevole lettura, la visura contenente i dati catastali storici degli immobili pignorati.



BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, resa a fascicolo in forma di certificazione notarile sostitutiva a firma Notaio Giulia MESSINA VITRANO in Palermo resa in data 19/09/2023 e successiva integrata il 27/10/2023, risulta completa; in particolare,

- la detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto (1980) in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Conformemente ai punti 1 e 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito dal GeoPortale Catastale Agenzia Entrate la porzione di mappa in cui l'immobile staggito è allocato ; inoltre, per agevole lettura, la visura contenente i dati catastali storici degli immobili pignorati.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all' acquisizione del predetto documento - allegato alla presente - da cui emerge che il debitore esecutato **** Omissis **** è in Stato Libero.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all' acquisizione del predetto documento - allegato alla presente - da cui emerge che il debitore esecutato **** Omissis **** è in Stato Libero.

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Il terreno pignorato confina - in riferimento al Fg 120 Catasto terreni Comune di Varallo e in corpo unico con la particella 168 - a Est con particelle 182, 183 e 419; a Sud con particelle 171 e 170; a Ovest con particelle 120 e 160; a Nord con particelle 166,167 e 411.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Il fabbricato diruto pignorato confina - in riferimento al Fg 120 Catasto terreni Comune di Varallo -con la particella 418 a quattro lati.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5341,00 mq	5341,00 mq	1	5341,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5341,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5341,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il contorto sviluppo perimetrale e lo scarso valore economico, rendono difficilmente realizzabile - a parere - la comoda divisibilità in proporzione alla quota di diritto spettante al debitore esecutato.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rudere di fabbricato rurale	24,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	



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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1980 al 14/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 169 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6450
Dal 14/06/2002 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 418 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5341 Reddito dominicale € 1,38 Reddito agrario € 1,10
Dal 29/02/2008 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 418 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 5341 Reddito dominicale € 1,38 Reddito agrario € 1,10

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1980 al 29/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 168 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 29/02/2008 al 22/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 168 Qualità fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/10/2012 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 120, Part. 168 Qualità fabbricato rurale diruto



		Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	418				Bosco ceduo	3	5341 mq	1,38 €	1,1 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ESISTE corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (bosco ceduo) e quella esistente; ESISTE corrispondenza con i dati identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	418				fabbricato diruto		24 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



ESISTE corrispondenza tra la qualità indicata in catasto (fabbricato diruto) e quella esistente; ESISTE corrispondenza con i dati identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento; dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento; dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso.

PATTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Il sedime pignorato si presenta a bosco privo di manutenzione, con essenze cresciute naturalmente e prive -a vista - di valore economico.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA



Il bene pignorato si presenta quale già fabbricato rurale (probabilmente una stalla d'alpeggio) privo di manto di copertura e con struttura fatiscente.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalla documentazione in atti visionata, non emergono parti comuni tra il sedime pignorato e altri di terzi.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalla documentazione in atti visionata, non emergono parti comuni tra il bene pignorato e altri di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono servitù e/o usi civici a favore o a gravame sul sedime pignorato

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono servitù e/o usi civici a favore o a gravame sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Il sedime agricolo risulta ubicato su una pendice montuosa e boscato con essenze di cui non è stato possibile determinare con esattezza età e impianto; per le caratteristiche fisiche e morfologiche del contesto rurale, il PRG vigente (allegato CDU) colloca il terreno in ambito privo di valore ambientale e paesaggistico, con vincolo di natura idrogeologica in classe III e 3A.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Il bene pignorato si presenta quale già fabbricato rurale (probabilmente una stalla d'alpeggio) privo di manto di copertura e con struttura fatiscente; per le caratteristiche fisiche e morfologiche del contesto rurale, il PRG vigente (allegato CDU) lo colloca in ambito privo di valore ambientale e paesaggistico, con vincolo di natura idrogeologica in classe III e 3A.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1980 al 29/02/2008	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio CORTESE	03/03/1980	95706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	23/07/1980	1887	1649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	22/05/2009	4031	2909
		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.

L'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** come sopra identificate risulta trascritta in data 18/10/203 rg 8466, rp 6775 (integrazione).

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1980 al 29/02/2008	**** Omissis ****	rogito notarile d'acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giulio CORTESE	03/03/1980	95706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	23/07/1980	1887	1649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/02/2008 al 15/09/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	22/05/2009	4031	2909
		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.

L'accettazione dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** come sopra identificate risulta trascritta in data 18/10/2013 rg 8466, rp 6775 (integrazione).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 27/01/2016
Reg. gen. 621 - Reg. part. 57
Quota: 1/2
Importo: € 234.497,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 08/10/2015
N° repertorio: 826

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 15/09/2023
Reg. gen. 7464 - Reg. part. 6044
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 23/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 27/01/2016
Reg. gen. 621 - Reg. part. 57
Quota: 1/2
Importo: € 234.497,11
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 08/10/2015
N° repertorio: 826

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 15/09/2023
Reg. gen. 7464 - Reg. part. 6044
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Il PRG vigente (allegato CDU) colloca il terreno in Aree agricole, normato dall'art. 37 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito parte in classe III Indifferenziata e parte in classe 3A .

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Il PRG vigente (allegato CDU) colloca il rudere in Aree agricole, normato dall'art. 37 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in classe III Indifferenziata .

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 4 - RUDERE UBICATO A VARALLO (VC) - CREVOLA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di beni di natura diversa staggiti per quote diverse, si è resa necessaria la formazione di due lotti con caratteristiche omogeee.



In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di ogni singolo lotto, si rimanda al punto "dati generali e ubicazione" di ogni singolo bene costituente i lotti predetti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno O, piano 4

In Comune di Quarona, Comune di circa 4000 abitanti posto a circa 5/6 Km dai Comuni maggiori di Borgosesia e Varallo, dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche di base (dall'infanzia alla secondaria), mentre le superiori sono ubicate nella vicina Borgosesia, nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità dotata di parcheggi pubblici nonché di aree verdi, nell'edificio in tipologia condominiale elevato quattro piani ft e seminterrato denominato "Condominio GARDEN", adibito a residenza e posto lungo la viabilità pubblica di corso Pietro Rolandi tramediante area verde privata, è allocato il bene pignorato costituito da - unità residenziale posta al piano 3° (4° ft), accessibile dal vano scale al civ. 57 e dall'impianto ascensore all'interno di questa, individuato con la lettera O nella planimetria generale dello stabile, così come risulta dal rogito notaio Battaglia delli 09/05/1974 trascritto il 5/6/1974 rg 4063, rp 328 - in cui la Soc. "PARADISO ,Soc. Coop. Edilizia a r.l." ha trasferito e assegnato in proprietà esclusiva ai Soci le unità immobiliari costituenti l'attuale "Condominio GARDEN" e conseguente costituzione del condominio, (nota trascrizione di quest'ultimo già allegata all'Istanza dell' Esperto in data 08/02/2024, mentre la planimetria predetta trovasi allegata all'Istanza dell' Esperto in data 19/03/2024)-, composta da: ingresso e disimpegno, cucina con affaccio su balconcino verso area condominiale, bagno, camera da letto, soggiorno con affaccio su ampio balcone verso l'area predetta.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 505, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 505, Sub. 26, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 48.815,10

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero

- quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI in tal senso -, nell'analisi delle fonti si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni similari posti nella zona o in quelle limitrofe, , ovvero

- in C.so Rolandi 62, appartamento piano 2 con ascensore, 2 vani, cucina, bagno, balconi, cantina e autorimessa; riscaldamento contabilizzato; mq 72 ragguagliati buono stato, € 67.000,00

- in C.so Rolandi 18, appartamento piano 2 con ascensore, 2 vani, cucina, bagno, balconi, cantina e autorimessa; riscaldamento contabilizzato; mq 77 ragguagliati, buono stato, € 65.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo, alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente analogo).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi è stato sostanzialmente stabile ma con una diminuzione nei volumi di vendita



(fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA).

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva - sono tali da contribuire ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati, valutabile intorno al 15 % rispetto agli asking price considerati.

Viceversa, la buona tipologia distributiva e l'affaccio di tutti vani verso l'area verde contribuiscono ad aumentarne l'appetibilità commerciale - se non il valore - rispetto ad altri beni analoghi posti sul mercato.

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 730,00/mq , in ogni caso prudentemente entro i limiti di raffronto con il prezzo tabellare riscontrato per "Unità residenziali abitabili in buono stato"(fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli min 900, max 1500).

In ultimo, si precisa che

- nella stima che precede non si è tenuto conto che l'immobile è occupato giusto contratto di locazione opponibile, ciò in quanto tale contratto andrà in scadenza al 06/06/2025, in tempi relativamente brevi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato In Comune di Quarona, Comune di circa 4000 abitanti posto a circa 5/6 Km dai Comuni maggiori di Borgosesia e Varallo, dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche di base (dall'infanzia alla secondaria), mentre le superiori sono ubicate nella vicina Borgosesia, nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico, posta in prossimità degli esercizi commerciali presenti nel Comune e dei servizi comunali, con agevole viabilità dotata di parcheggi pubblici nonché di aree verdi, nell'edificio in tipologia condominiale elevato quattro piani ft e seminterrato denominato "Condominio GARDEN", adibito a residenza e posto lungo la viabilità pubblica di corso Pietro Rolandi tramediante area verde privata, è allocato il bene pignorato costituito da -autorimessa posta al piano seminterrato, accessibile per autovetture dall'area di corte scoperta tramediante l'area di manovra posta all'interno dello stabile, derivante dall'accorpamento di due autorimesse e una cantina individuati nella planimetria generale dello stabile citata al bene sub. 1 che precede, rispettivamente - con i nn. 5 e 6 le autorimesse - con il n. 16 la cantina, composta da: ampio locale aerato e illuminato da due finestrelle, con doppio ingresso dall'area di manovra coperta; ripostiglio annesso in separato locale accessibile dall'interno dell'autorimessa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 505, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 505, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.060,00

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero

- quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI in tal senso -, nell'analisi delle fonti si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili posti nella zona o in quelle limitrofe, , ovvero

- in C.so Rolandi 62, appartamento piano 2 con ascensore, 2 vani, cucina, bagno, balconi, cantina e autorimessa; riscaldamento contabilizzato; mq 72 ragguagliati buono stato, € 67.000,00

- in C.so Rolandi 18, appartamento piano 2 con ascensore, 2 vani, cucina, bagno, balconi, cantina e autorimessa; riscaldamento contabilizzato; mq 77 ragguagliati, buono stato, € 65.000,00.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo, alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (sostanzialmente



analogo).

Inoltre, nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni (ovvero i 2/3 dei richiedenti); a conferma di ciò, nello stesso periodo - in campo nazionale - l'andamento dei prezzi è stato sostanzialmente stabile ma con una diminuzione nei volumi di vendita (fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA).

A parere, tali aspetti - unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di procedura esecutiva - sono tali da contribuire ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati, valutabile intorno al 15 % rispetto agli asking price considerati.

Viceversa, la buona tipologia distributiva e l'affaccio di tutti vani verso l'area verde contribuiscono ad aumentarne l'appetibilità commerciale - se non il valore - rispetto ad altri beni analoghi posti sul mercato.

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 730,00/mq , in ogni caso prudentemente entro i limiti di raffronto con il prezzo tabellare riscontrato per "Unità residenziali abitabili in buono stato"(fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli min 900, max 1500).

Trattandosi quindi - per l'autorimessa - di unità che - pur autonomamente utilizzabile - segue l'interesse commerciale dell'unità principale di cui di fatto è pertinenza, si è optato per dedurre dal valore suddetto il 50%, pervenendo così al valore unitario di € 365,00/mq.

In ultimo, si precisa che

- nella stima che precede non si è tenuto conto che l'immobile è occupato giusto contratto di locazione opponibile, ciò in quanto tale contratto andrà in scadenza al 06/06/2025, in tempi relativamente brevi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, interno 0, piano 4	66,87 mq	730,00 €/mq	€ 48.815,10	100,00%	€ 48.815,10
Bene N° 2 - Garage Quarona (VC) - corso Pietro Rolandi 57, scala unica, piano seminterrato	44,00 mq	365,00 €/mq	€ 16.060,00	100,00%	€ 16.060,00
				Valore di stima:	€ 64.875,10

Valore di stima: € 64.875,10

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia	1720,00	€
sanatoria catastale	990,00	€

Valore finale di stima: € 62.165,10

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Varallo (VC) - Crevola**
 Sedime di terreno agricolo costituito da un bosco ceduo posto in zona cd Piaccio di Crevola, ovvero situato sulla cresta montuosa posta a Ovest della frazione di Crevola, in zona priva di valore ambientale e paesaggistico di PRG (come peraltro emerge dal CDU allegato) e soggetta a vincolo di natura idrogeologica. Il Comune di Varallo, nella cui frazione di Crevola è ubicato il sedime di terreno agricolo boscato, costituisce uno dei due maggiori centri della Valsesia (con Borgosesia), con servizi adeguati e ben collegato alla viabilità generale e al sistema ferroviario; viceversa, la zona in cui è allocato il sedime è difficilmente raggiungibile (cfr. Allegato grafico esplicativo, Estratto Geoportale Cartografico Catastale Crevola e Mappa Catasto su ortofoto).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 418, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 1.201,72
 Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero a. criteri di stima e fonti utilizzate: stima comparativa, raffronto sulla scorta dei valori espressi per sedimi analoghi offerti e/o ceduti sul mercato nel corso dell'anno ovvero oggetto di trasferimenti anche in Procedure Giudiziarie; in dettaglio si rileva come il territorio montuoso che caratterizza i Comuni limitrofi di Borgosesia, Quarona e Varallo sconta un mercato immobiliare con scarse trattative di sedimi con analoghe caratteristiche negli ultimi anni, così come pure per le operazioni di vendita nell'ambito di Procedure di Esecuzione Immobiliare ove, in diversi casi, i creditori rinunciano a proseguire (es. Proc. 198/2017, dichiarata estinta nel 2022 per il lotto corrispondente a tali sedimi); per tale ragione si è necessariamente optato per l'acquisizione dei valori tabellari VAM espressi per la Reg. Agr. 2 (Montagna media Valsesia) per la coltura effettiva (bosco ceduo), al valore di € 4373,00/Ha (ultimo dato disponibile 2018), parametrandolo altresì con i valori 2023 della Reg. Agr. 2 (Verbano Superiore) della Provincia di Novara per la coltura disponibile (bosco), al valore di € 4900,00/Ha.
- Bene N° 4 - Rudere ubicato a Varallo (VC) - Crevola**
 Fabbricato ex rurale ora diruto posto in zona cd Piaccio di Crevola, ovvero situato sulla cresta montuosa posta a Ovest della frazione di Crevola, in zona priva di valore ambientale e paesaggistico di PRG (come peraltro emerge dal CDU allegato) e soggetta a vincolo di natura idrogeologica. Il Comune di Varallo, nella cui frazione di Crevola è ubicato il sedime di terreno agricolo boscato, costituisce uno dei due maggiori centri della Valsesia (con Borgosesia), con servizi adeguati e ben collegato alla viabilità generale e al sistema ferroviario; viceversa, la zona in cui è allocato il sedime è difficilmente raggiungibile (cfr. Allegato grafico esplicativo, Estratto Geoportale Cartografico Catastale Crevola e Mappa Catasto su ortofoto).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 120, Part. 418, Qualità fabbricato diruto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 5,40
 Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero a. criteri di stima e



fonti utilizzate: stima comparativa, raffronto sulla scorta dei valori espressi per sedimi analoghi offerti e/o ceduti sul mercato nel corso dell'anno ovvero oggetto di trasferimenti anche in Procedure Giudiziarie; in dettaglio si rileva come il territorio montuoso che caratterizza i Comuni limitrofi di Borgosesia, Quarona e Varallo sconta un mercato immobiliare negli ultimi anni con scarse trattative di sedimi con analoghe caratteristiche a quello in cui è ubicato il rudere, così come pure per le operazioni di vendita nell'ambito di Procedure di Esecuzione Immobiliare ove, in diversi casi, i creditori rinunciano a proseguire (es. Proc. 198/2017, dichiarata estinta nel 2022 per il lotto corrispondente a tali sedimi);

per tale ragione e considerato che - di fatto - è corpo unico alla particella di sedime in cui è allocato (mapp. 418) si è necessariamente optato per l'acquisizione dei valori tabellari VAM espressi per la Reg. Agr. 2 (Montagna media Valsesia) per la coltura effettiva (bosco ceduo), al valore di € 4373,00/Ha (ultimo dato disponibile 2018), parametrandolo altresì con i valori 2023 della Reg. Agr. 2 (Verbanò Superiore) della Provincia di Novara per la coltura disponibile (bosco), al valore di € 4900,00/Ha.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Varallo (VC) - Crevola	5341,00 mq	0,45 €/mq	€ 2.403,45	50,00%	€ 1.201,72
Bene N° 4 - Rudere Varallo (VC) - Crevola	24,00 mq	0,45 €/mq	€ 10,80	50,00%	€ 5,40
Valore di stima:					€ 1.207,12

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Pur in vigore del DL 69/2024 cd Salva Casa le cui norme modificano e integrano i disposti del DPR 380/2001 (TUE Edilizia), non se ne è prevista l'applicabilità alle violazioni descritte nella presente, ciò in quanto i termini della conversione in Legge del Decreto scadranno il 28 luglio pv con l'approvazione -o meno - al Senato; non è certa quindi la conversione in toto o con modifiche - allo stato non prevedibili-; quindi, prudentemente, la sanatoria delle violazioni predette è stata valutata sulla scorta della norme vigenti. A conversione avvenuta, potrà esserne valutata una eventuale più favorevole trattazione degli abusi predetti.

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.

Crescentino, li 24/07/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato grafico esplicativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - CDU Varallo
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato stato libero ##PAGLIARINI Laura##
- ✓ N° 1 Altri allegati - Condominio -consuntivo ripartizioni per unità _ anagrafica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Condominio -prospetto rate raggruppato per anagrafica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Condominio -riscontro amministrazione per spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCFA in rettifica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto titoli edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale mapp. 505 sub. 39 ante DOCFA in rettifica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale in atti mapp. 505 sub. 26
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta di avvenuta variazione DOCFA - in rettifica
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica Varallo Fg 120 mappale 418
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica Quarona mapp. 505 sub. 26
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica Quarona mapp. 505 sub. 39
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica Varallo Fg 120 mappale 168

