
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Furno Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2019 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.916,41	19

INCARICO

All'udienza del 07/01/2020, il sottoscritto Arch. Furno Franco, con studio in Corso Italia, 196 - 13048 - Santhià (VC), email studiofrancofurno@libero.it, PEC franco.furno@archiworldpec.it, Tel. 0161 923 203, Fax 0161 923 203, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2020 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 Salasco (VC) - VIA PER CROVA N° 2

DESCRIZIONE

L'immobile da stimare è sito nel Comune di Salasco in via Per Crova n° 2 ed è composto da un fabbricato principale dotato di corte posta sul retro, raggiungibile dall'accesso carraio tramite vie interne poste ad Est e ad Ovest del fabbricato stesso. Nella porzione Sud del lotto sono presenti un orto ed una ampia area a prato. La maggior parte del mappale 253 del foglio 2 risulta completamente recinta ed identifica una superficie di circa 1750 mq mentre la restante parte del medesimo mappale, una striscia posta a Sud di circa 160 mq, risulta non recintata ed addirittura inglobata con il terreno facente parte della vicino campo da golf.

La proprietà è accessibile con passo carrabile e pedonale, direttamente dalla pubblica via attraverso un breve andito posto sulla particella catastale n° 164 che supera la roggia parallela alla via stessa. Il bene in oggetto è posto ai limiti Ovest del piccolo centro di Salasco, in un ambito residenziale composto prevalentemente da case monofamiliari a due livelli fuori terra e confina con il centro sportivo locale comprendente lago, piscine e golf.

La costruzione risalente al 1972/73 è disposta su due livelli fuori terra. Al piano terra sono presenti locali accessori tra cui un'ampia autorimessa, una centrale termica, un magazzino, un locale pluriuso ed un vano suddiviso in due nel senso dell'altezza con soletta in laterocemento. Tramite scala con accesso esterno dal lato Ovest ed internamente dall'autorimessa, si accede al primo piano.

Al primo piano sono presenti, nella porzione Nord un alloggio completo composto da un ingresso, cucina, bagno, sala, due camera, due balconi e nella porzione Sud, originariamente destinata ad un secondo alloggio è attualmente composta da un insieme di vani in fase di ristrutturazione e da due balconi.

All'esterno, sul retro dell'edificio principale, sono stati realizzati abusivamente tre bassi fabbricati. Non è stato possibile datare con precisione la loro costruzione. Si stima che nel decennio 2010/20 siano stati costruiti la baracca posta ad Est, nei pressi dell'orto ed il gazebo posto al centro del lotto. Il basso fabbricato costruito sul confine comune ad Ovest è sicuramente risalente ad una data più lontana, non si è in grado tuttavia di stabilire con certezza se lo stesso sia stato edificato oltre il ventennio o meno dalla data del pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sottoscritto perito con il custode incaricato fecero un primo tentativo di accesso presso l'immobile pignorato senza risultato in data 23.01.2020. A seguito di accordo direttamente con l'esecutata in data 11.02.2020 si è eseguito il primo accesso durante il quale il sottoscritto ha potuto rendersi conto dello stato dei luoghi. La particella NCT del foglio 2 n° 164, non facente parte dei beni pignorati, da cui avviene l'accesso all'immobile da via Per Crova, non risulta catastalmente intestata all'esecutata anche se a lei è pervenuta tramite testamento olografo da **** Omissis **** e relativa successione in data 04/03/1997 ma al momento non risulta ancora volturata. Si precisa che l'indirizzo corretto dei beni oggetto di stima risulta essere via Per Crova n° 2 al contrario di quanto riportato sui documenti catastali dove risulta essere invece Vicolo Nuovo s/n.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In relazione alla documentazione di cui all'art. 567 si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato e che le stesse risultano coprire tutti i beni pignorati per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Le trascrizioni risalgono fino ad un atto trascritto in data antecedente il ventennio dalla data di pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale e storico relativo al ventennio ed il sottoscritto ha provveduto ad integrare l'estratto attuale e relative planimetrie catastali del bene pignorato.

Il sottoscritto ha inoltre integrato la documentazione con il certificato di stato civile (Estratto per riassunto atto di matrimonio) dal quale si evince che l'esecutata risulta essere unita in matrimonio con il signor **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esecutata risulta coniugata in data 04.09.2011 con il signor **** Omissis ****. Vedasi l'estratto per riassunto di matrimonio allegato alla presente perizia.

CONFINI

L'immobile pignorato insiste sul mappale 253 del foglio 2 del Comune di Salasco (VC) e confina:

- a Nord con fossato parallelo alla via Per Crova;
- a Est con le particelle 246, 250, 251 e 169 del foglio 2;
- a Sud con la particella 303 del foglio 2;
- a Ovest con le particelle 303 e 300 del foglio 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio Nord	87,00 mq	101,50 mq	1,00	101,50 mq	2,87 m	Primo
Alloggio Sud in fase di ristrutturazione	89,00 mq	101,50 mq	0,60	60,90 mq	2,90 m	Primo
Balconi scoperti	21,50 mq	21,50 mq	0,25	5,38 mq	0,00 m	Primo
Autorimessa	72,00 mq	78,50 mq	0,50	39,25 mq	3,32 m	Terra
Locali deposito	36,00 mq	43,00 mq	0,20	8,60 mq	3,35 m	Terra
Locale caldaia	7,50 mq	9,30 mq	0,20	1,86 mq	3,35 m	Terra
Vano deposito soppalcato	23,00 mq	28,50 mq	0,10	2,85 mq	1,80 m	Terra
Locale pluriuso	35,50 mq	42,00 mq	0,20	8,40 mq	3,32 m	Terra
Cortile e viabilità interna	550,00 mq	550,00 mq	0,10	55,00 mq	0,00 m	Terra
Giardino	950,00 mq	950,00 mq	0,10	95,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				378,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				378,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'alloggio Sud è attualmente in fase di ristrutturazione e risulta planimetricamente predisposto all'unione con l'alloggio Nord a formare un'unica U.I..

Il vano al piano terra definito come "soppalcato" risulta suddiviso nel senso dell'altezza in due vani ognuno con altezza interna di circa 1,55 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1982 al 27/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 189, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5

		Piano 1
Dal 07/05/1998 al 27/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 189, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 07/05/1998 al 27/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 189, Sub. 1 Categoria C6, Cons. 196 Rendita € 334,04 Piano T
Dal 27/01/2004 al 11/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 1 Categoria C6, Cons. 196 Rendita € 334,04 Piano T
Dal 27/01/2004 al 11/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 27/01/2004 al 25/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 11/08/2014 al 25/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 1 Categoria C6, Cons. 196 Rendita € 334,04 Piano T
Dal 11/08/2014 al 25/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 3 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5 Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 25/09/2015 al 03/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 9,5 Superficie catastale 359 mq Rendita € 654,23 Piano T-1
Dal 25/09/2015 al 03/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 5 Categoria C6 Cl.U, Cons. 67 Superficie catastale 75 mq Rendita € 114,19 Piano T
Dal 25/09/2015 al 03/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 253, Sub. 6 Categoria E

Il titolare catastale risponde a quello reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	253	4		A2	U	9,5	359 mq	564,23 €	T-1	
	2	253	5		C6	U	67	75 mq	114,19 €	T	
	2	253	6		E						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto delle planimetrie catastali datate 25.09.2015 con la situazione riscontrata durante il sopralluogo del giorno 11.02.2020 si precisa che NON SUSSISTE CONFORMITA' ed in particolare si rileva quanto segue:

- In planimetria catastale il Sub 4 risulta composto al piano terra da locali accessori ed al primo piano da un unico alloggio composto da una serie di disimpegni/ingresso, quattro camere, due bagni, un soggiorno ed una cucina. In realtà il primo piano risulta essere diviso ancora in due porzioni riferibili ai due alloggi originariamente realizzati. Nella parte Nord si trova un alloggio completo composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno e due camere in cui in effetti risiede l'esecutata con la propria famiglia. La porzione Sud, destinata ad essere integrata a quella Nord per formare un'unica unità abitativa, al momento risulta essere completamente in fase di ristrutturazione e di fatto non è stata ancora integrata alla porzione Sud. Per cui al momento, catastalmente dovrebbero essere ancora rilevabili le due unità originali invece di un unico alloggio.
- La planimetria del Sub 5 relativa all'autorimessa differisce dalla realtà per la presenza di un piccolo servizio igienico ora presente all'interno del vano stesso, per la posizione di una finestra e per la mancanza di un'altra.
- Un elemento difforme, comune ai due subalterni, risulta essere la posizione della tramezza divisoria tra l'autorimessa e la cantina posta a Sud-Ovest
- Nell'insieme si riscontra una piccola differenza nelle dimensioni di massima dell'edificio e nella forma del perimetro dello stesso. Le planimetrie catastali infatti riportano un arretramento in corrispondenza del vano scala di accesso sul lato Ovest del fabbricato mentre in realtà la chiusura di detto vano risulta essere a filo con il resto della parete perimetrale.
- Sulla documentazione catastale non vi è traccia dei bassi fabbricati presenti nella porzione Sud della proprietà che oltretutto risultano essere completamente abusivi.

Non è possibile aggiornare le planimetrie catastali in quanto risulta necessario sanare la situazione urbanistica prima di procedere alla variazione catastale. Nell'apposito capitolo viene indicato l'iter per la sanatoria delle difformità con i relativi costi. Si segnala inoltre che i documenti catastali riportano l'indirizzo errato di "vicolo Nuovo s/n" mentre quello corretto risulta essere "via Per Crova n° 2".

Per gli oneri relativi all'aggiornamento catastale si veda il capitol "Regolarità Edilizia".

Si allega un elaborato grafico esplicativo delle difformità sopra descritte.

PRECISAZIONI

Sopralluogo avvenuto in data 11/02/2020, previa comunicazione da parte del Custode incaricato Avv. **** Omissis **** alla debitrice.

Al sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto l'Ausiliario del Custode Avv. **** Omissis **** e l'esecutata.

PATTI

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano ad oggi occupati dalla famiglia dell'esecutata così composta:

- esecutata **** Omissis ****
- marito **** Omissis ****
- figlia **** Omissis ****
- figlio **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato principale nell'insieme risulta essere strutturalmente di solida costituzione. Tuttavia lo stato di conservazione è appena sufficiente. L'alloggio ora utilizzato ad abitazione è dotato di una buona pavimentazione e di un altrettanto buon servizio igienico ma deficitica nelle qualità e stato di altre finitura come ad esempio i serramenti interni ed esterni. In alcuni vani sono presenti, in corrispondenza dei ponti termici vistose formazioni di muffe causate dall'assenza di coibentazione. Per la parte del primo piano soggetta a ristrutturazione si specifica che le opere recentemente eseguite sono in ottimo stato di conservazione mentre le preesistenze quali i serramenti esterni già presenti nel resto del primo piano risultano essere di bassa qualità e scarso livello di manutenzione.

I locali del piano terra, solo alcuni dotati di pavimentazione di scarsa qualità, sono gravati da una sostanziale assenza di manutenzione. Sono visibili in più punti alla base delle murature, problematiche legate all'umidità di risalita.

Il locale posto in corrispondenza dell'angolo Nord-Est è stato suddiviso nel senso dell'altezza in due vani sovrapposti, quello inferiore che risulta privo di pavimentazione è stato riempito di macerie di ogni genere tra cui lastre ondulate probabilmente contenenti amianto.

PARTI COMUNI

Trattasi di compendio non condominiale. parte comune risulta essere il cortile-giardino ma comunque rientranti nel contesto privato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnali l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Si specifica che la proprietà pignorata ha accesso dalla strada Per Crova attraverso un breve andito di collegamento posto in parte canali irrigui e sul mappale 164 del foglio 2 del NCT del Comune di Salasco. Detto mappale non rientrante nei beni pignorati, risulta catastalmente intestato a **** Omissis **** per 2/3 padre dell'esecutata e a **** Omissis **** per 1/3. In effetti la particella 164 passò all'esecutata in virtù del testamento olografo fatto a suo favore in morte dello zio **** Omissis **** (successione 04/03/1997). Il mappale non fu mai volturato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è una costruzione realizzata su due livelli fuori terra con pianta rettangolare. Il piano terra è destinato a locali accessori, autorimessa e depositi, il primo piano a residenza. Il primo piano è raggiungibile con scala interna in cemento armato rivestita in marmo di due diverse tipologie per alzate e pedate. La struttura portante è costituita da uno scheletro in cemento armato e orizzontamenti in solette di laterocemento. L'involucro è perimetrato da una muratura con mattoni in laterizio semipieni a cassa vuota di spessore 40 cm priva di coibentazione, intonacata e tinteggiata al piano terra mentre l'esterno del primo piano è caratterizzato dalla presenza di un paramento in mattoni a vista interrotto solamente in corrispondenza delle aperture esterne. Al primo piano sono presenti quattro balconi sui lati Est ed Ovest, completi di ringhiera metallica e pavimentazione. Le pareti interne sono in laterizio forato di spessore 10 /12 cm intonacate e prevalentemente tinteggiate ad eccezione della porzione al primo piano in fase di ristrutturazione in cui sono presenti anche pareti in cartongesso. La copertura è del tipo a "capanna" a due falde, con cornicione in laterocemento sui quattro lati, struttura in legno, manto meteorico in tegole tipo "olandesi", gronde in acciaio inox, faldali e pluviali in lamiera verniciata. Le altezze interne utili sono al piano terra di circa 3,30 ml ed al primo di circa 2,90 ml.

La pavimentazione della porzione Nord della parte residenziale dove si trova la parte abitata è realizzata con piastrelle in ceramica e gres mentre nella restante parte, in fase di ristrutturazione non è presente alcuna pavimentazione ma risulta visibile il sottofondo in sabbia e cemento. Al piano terra la pavimentazione è presente solo nel locale autorimessa e nel locale pluriuso.

Gli infissi esterni a più battenti in legno e vetro singolo sono in legno al primo piano e in metallo al piano terra. Le aperture del primo piano sono tutte dotate di avvolgibili in plastica mentre al piano terra sono presenti delle grate metalliche davanti alle diverse aperture.

Gli infissi interni della porzione abitata sono ad un battente con inserto vetrato, nella porzione in ristrutturazione non sono presenti mentre al piano terra si riscontrano diverse tipologie.

L'impianto elettrico prevalente in tutto l'edificio è del tipo sottotraccia. Nella porzione al primo piano in ristrutturazione, l'impianto non è completo e risulta anch'esso in fase di esecuzione.

L'impianto termico è presente al primo piano, nella sola parte attualmente abitata mentre nella parte in ristrutturazione si riscontra solamente la predisposizione delle tubazioni sottopavimento. Il riscaldamento è ottenuto con l'ausilio di termosifoni presenti in tutti i vani dell'abitazione riscaldati da una caldaia a gas di recente installazione.

L'acqua sanitaria è ottenuta con la suddetta caldaia integrata da un impianto a pannelli solari. A riguardo dell'impianto idrosanitario si specifica che al momento esiste un unico bagno completo con doccia, lavabo, vaso e bidet, posizionato nella parte abitata al primo piano. Nella parte in ristrutturazione esiste un vano predisposto per un secondo servizio igienico ma al momento risulta

finito solamente al "rustico" mentre al piano terra, nell'autorimessa e posta un piccolo vano con vaso. Nell'alloggio al primo piano è presente la cucina con tutti i servizi di adduzione e scarico; nella parte in ristrutturazione risulta anche qui presente la sola predisposizione per le adduzioni e gli scarichi per una nuova cucina. Nel locale pluriuso al piano terra, è presente una parete attrezzata per cucina (anch'essa presente) oltre una doccia.

All'esterno, il cortile e la viabilità sono finiti con strato di ghiaia, la parte di proprietà a Sud risulta finita prevalentemente a prato. Sul retro dell'edificio principale sono presenti tre bassi fabbricati realizzati senza la necessaria autorizzazione comunale:

- Baracca in pannelli di diversa tipologia e copertura in tegole tipo olandesi su struttura in legno;
- Gazebo costituito da quattro pilastri alla base in muratura e soprastante struttura lignea costituente due falde di copertura e manto in lastre ondulate di materiale incerto probabilmente contenente amianto;
- Basso fabbricato posto sul confine Ovest realizzato in muratura di blocchi di calcestruzzo e sovrastante soletta in laterocemento e manto meteorico in tegole tipo olandesi; sul fronte insiste una tettoia realizzata con pilastri metallici e copertura in lastre ondulate anch'esse probabilmente contenenti amianto. Si specifica che senza prove di laboratorio, non è possibile stabilire se le suddette lastre ondulate contengano o meno amianto. Tutto il lotto di proprietà, ad esclusione di una porzione posta a Sud risulta recinto; sul lato strada è presente una recinzione con base in blocchi di calcestruzzo composta a gradoni e sovrastante ringhiera metallica mentre il resto della recinzione è costituita da un basso zoccolo sempre in blocchi di cls e rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata composta da i due coniugi e due figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1982 al 02/03/2020	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cherchi di Vercelli	10/03/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Santhià	10/04/1997	2852	2383
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/05/1998 al 02/03/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbera di Biella	07/05/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli	28/05/1998	4047	3266
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 02/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 29/12/2006
Reg. gen. 14137 - Reg. part. 2571
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Ferrara Maurizio
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 46441
N° raccolta: 10099

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 14/08/2019

Reg. gen. 6639 - Reg. part. 5229
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Nel caso in cui il potenziale acquirente intendesse provvedere alla cancellazione delle formalità sopra elencate possibile ipotizzare un onere a suo carico.

Dagli atti in possesso e dalle verifiche effettuate in data 02/03/2020 presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Vercelli Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano atti successivi al pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Salasco, gli immobili pignorati sono individuati nelle Aree edificate (AER) normate dall'art. 33 delle Norme di attuazione. Si tratta di parti di territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da lotti edificati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze, i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- Destinazioni ammesse: residenza rurale con relative pertinenze, artigianato non nocivo ne molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del sindaco, sentita la C.I.S. e l'Unità Sanitaria Locale.

Per i tipi di intervento ammessi e parametri si veda la copia dell'art. 33 delle Norme di attuazione del PRG allegata alla perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Salasco (VC) è stato possibile rintracciare i dati relativi alle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione. Di seguito vengono riportate in ordine cronologico i documenti e provvedimenti risultanti dalla suddetta ricerca:

1 - Licenza di Costruzione n° 6/1972 in data 22.10.1972 per "Nuova costruzione uso artigianale di impresa edile al piano terreno con superiore abitazione" in capo a **** Omissis **** e **** Omissis ****;

2 - Certificato di Abitabilità in data 08.12.1973;

3 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), pratica edilizia n° 10/2014 protocollata in data 23.12.2014 al n° 1370 per "Fusione unità immobiliari a destinazione residenziale". La SCIA non è stata "chiusa" con il necessario Certificato di collaudo e la conseguente Agibilità ed al momento risulta decaduta essendo trascorsi i termini. Pur senza la conclusione dell'iter legato alla suddetta SCIA, risulta essere stata presentata la variazione catastale in data 25.09.2015, in linea con quanto previsto dalla suddetta SCIA.

Per maggior chiarezza si allegano i documenti relativi alla Licenza Edilizia, alla SCIA e un elaborato grafico redatto dal sottoscritto riepilogativo delle difformità.

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.

Si premette che i due atti amministrativi sopra descritti, Licenza di Costruzione e SCIA, contrastano tra di loro non essendoci continuità delle variazioni rispetto alla licenza originale. Il progetto allegato alla prima licenza del 1972 prevedeva al piano terra un unico vano con scala che conduce al primo piano dove erano previsti due alloggi. L'elaborato grafico allegato alla SCIA del 2014 riporta lo stato esistente del piano terra come "invariato" ma riprodotto completamente diverso da quello previsto nella licenza originale mentre il primo piano lo "stato attuale" corrisponde a ciò che era stato previsto nella licenza originale del 1972 (due alloggi). Nella planimetria di progetto si prevede la fusione dei due alloggi con la realizzazione un'unica U.I.. Lo stato di fatto del piano terra riprodotto nella SCIA rappresenta la situazione effettiva dello stato attuale dei luoghi. Si ravvisa quindi la mancanza di una pratica edilizia che vada a sanare le modifiche apportate al piano terra, nella consistenza e nella destinazione d'uso, occorse nel lasso temporale tra la Licenza di Costruzione e la recente SCIA. Si tenga presente che originariamente sia a livello urbanistico che catastale erano presenti un'unica U.I. al piano terra e due U.I. al primo piano mentre il risultato della SCIA prevede una U.I. al piano terra (autorimessa) ed un'altra unica U.I. disposta sia al piano terra che al primo piano (rispettivamente locali accessori e alloggio unico).

Si ravvisano inoltre delle discrepanze dimensionali relative alle misure perimetrali dell'edificio.

Sono infatti presenti difformità delle dimensioni di massima nella misura di 15/20 cm inoltre in corrispondenza dell'accesso al vano scala, sul lato Ovest del fabbricato, non è presente l'arretramento previsto originariamente e ripresentato nella SCIA; in realtà la chiusura di detto vano risulta essere a filo con il resto della parete e rappresenta di fatto un aumento volumetrico non autorizzato dell'edificio.

I tre bassi fabbricati posti sul retro dell'edificio risultano a tutti gli effetti completamente abusivi. Per regolarizzare le difformità sopra descritte e "fissare" lo stato dei luoghi come risulta essere attualmente, sentito il Tecnico Comunale di Salasco, occorrerà redigere una pratica in sanatoria a partire dalla Licenza di Costruzione del 1972 per arrivare alla situazione attuale dove sono effettivamente presenti al piano terra un'autorimessa e locali accessori ed al primo piano un alloggio

autonomo ed una seconda U.I. in corso di costruzione. I costi per le spese tecniche relative alla redazione del Permesso di costruire in sanatoria, per le sanzioni comunali e per il contributo di costruzione comunale sono stimati in € 4500,00. A detta pratica dovrà seguire necessariamente la variazione catastale sia al NCT che al NCEU per cui occorrerà una pratica di aggiornamento della mappa e una pratica docfa per l'aggiornamento delle planimetrie che compreso diritti catastali è quantificabili in € 1800,00. Sarà inoltre necessario redigere le certificazioni APE e la Segnalazione certificata di agibilità il tutto stimato in € 600,00.

Non sono presenti le certificazioni impiantistiche. Ai suddetti costi, pare corretto quindi integrare una cifra a copertura della spesa necessaria per la verifica ed adeguamento impiantistico e per l'ottenimento delle suddette certificazioni che possono essere quantificabili in € 2500,00 salvo interventi più corposi che al momento si ignorano.

A riguardo dei bassi fabbricati si specifica quanto segue:

- Per la baracca ad Est si caldeggia la sua demolizione e il trasporto dei materiali alla PP.DD. con una spesa di € 250,00;
- Per il gazebo, dato le sue condizioni, varrebbe la pena regolarizzarlo sia a livello urbanistico che catastale integrandolo con il Permesso di costruire in sanatoria predetto. Per tale processo si stima e le conseguenti pratiche con un costo di € 1200,00 comprensivo di spese tecniche, sanzioni e contributo costruzione;
- Per il basso fabbricato posto sul confine Ovest, nel caso si voglia sanarlo, occorrerà ottenere l'autorizzazione per la costruzione dello stesso sul confine comune dal proprietario del lotto limitrofo. Siccome tale condizione non è certa si valuta la cifra per la demolizione ed il trasporto delle macerie alla PP.DD. in € 1300,00.

In riferimento al mappale 164 del foglio 2, costituente l'andito d'ingresso al lotto pignorato, si precisa che occorre predisporre la relativa voltura per la quale si stima un importo totale, comprendente diritti e spese tecniche, pari ad € 260,00.

Alle somme sopra riportate, relative alle opere e spese tecniche occorrerà integrare l'importo dell'IVA e delle Casse professionali nelle aliquote stabilite per legge.

Si allega un elaborato grafico di sintesi evidenziante le difformità riscontrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salasco (VC) - VIA PERCROVA N° 2
L'immobile da stimare è sito nel Comune di Salasco in via Per Crova n° 2 ed è composto da un

fabbricato principale dotato di corte posta sul retro, raggiungibile dall'accesso carraio tramite vie interne poste ad Est e ad Ovest del fabbricato stesso. Nella porzione Sud del lotto sono presenti un orto ed una ampia area a prato. La maggior parte del mappale 253 del foglio 2 risulta completamente recinta ed identifica una superficie di circa 1750 mq mentre la restante parte del medesimo mappale, una striscia posta a Sud di circa 160 mq, risulta non recintata ed addirittura inglobata con il terreno facente parte della vicino campo da golf. La proprietà è accessibile con passo carrabile e pedonale, direttamente dalla pubblica via attraverso un breve andito posto sulla particella catastale n° 164 che supera la roggia parallela alla via stessa. Il bene in oggetto è posto ai limiti Ovest del piccolo centro di Salasco, in un ambito residenziale composto prevalentemente da case monofamiliari a due livelli fuori terra e confina con il centro sportivo locale comprendente lago, piscine e golf. La costruzione risalente al 1972/73 è disposta su due livelli fuori terra. Al piano terra sono presenti locali accessori tra cui un'ampia autorimessa, una centrale termica, un magazzino, un locale pluriuso ed un vano suddiviso in due nel senso dell'altezza con soletta in laterocemento. Tramite scala con accesso esterno dal lato Ovest ed internamente dall'autorimessa, si accede al primo piano. Al primo piano sono presenti, nella porzione Nord un alloggio completo composto da un ingresso, cucina, bagno, sala, due camera, due balconi e nella porzione Sud, originariamente destinata ad un secondo alloggio è attualmente composta da un insieme di vani in fase di ristrutturazione e da due balconi. All'esterno, sul retro dell'edificio principale, sono stati realizzati abusivamente tre bassi fabbricati. Non è stato possibile datare con precisione la loro costruzione. Si stima che nel decennio 2010/20 siano stati costruiti la baracca posta ad Est, nei pressi dell'orto ed il gazebo posto al centro del lotto. Il basso fabbricato costruito sul confine comune ad Ovest è sicuramente risalente ad una data più lontana, non si è in grado tuttavia di stabilire con certezza se lo stesso sia stato edificato oltre il ventennio o meno dalla data del pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 253, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 253, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 253, Sub. 6, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 140.133,80

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato sono state prese in considerazioni le seguenti variabili: La posizione e le caratteristiche della zona in cui è sito l'immobile, la facilità di raggiungimento, le caratteristiche tipologiche di costruzione, lo stato di conservazione e di manutenzione, la qualità dei materiali utilizzati, la consistenza, la gradevolezza formale d'insieme del costruito, lo stato e le caratteristiche delle superfici esterne al fabbricato e la situazione attuale del mercato immobiliare.

Dalla consultazione delle banche dati del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli n° 22 (rilevazioni al dicembre 2019), sotto la voce "Unità residenziali abitabili in buono stato" si rileva la quotazione minima di 400,00 €/mq e massima di 600,00 €/mq, mentre sotto la voce "Unità residenziali da ristrutturare" si rileva la quotazione minima di 200,00 €/mq e massima di 400,00 €/mq.

Dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2019) sotto la voce "Abitazioni civili - con stato di conservazione normale" si rileva la quotazione minima di 670,00 €/mq e massimo di 1'000,00 €/mq, mentre sotto la voce "Abitazioni di tipo economico - con stato di conservazione normale" si rileva la quotazione minima di 520,00 €/mq e massimo di 770,00 €/mq.

Tenuto quindi conto dei valori di precedenti vendite e delle attuali proposte di vendita nel Comune di Salasco di edifici risalenti alla medesima epoca di costruzione, considerando la situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta nel Comune in cui si trova l'immobile, del particolare momento di crisi che produce un continuo abbassamento dei prezzi, dello stato di conservazione, delle opere necessarie per riqualificare l'intero edificio e del grado qualitativo delle finiture dell'immobile oggetto di stima, pare corretto applicare il valore di 370,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Salasco (VC) - VIA PER CROVA N° 2	378,74 mq	370,00 €/mq	€ 140.133,80	100,00%	€ 140.133,80
				Valore di stima:	€ 140.133,80

Valore di stima: € 140.133,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per necessaria regolarizzazione urbanistica e catastale	10,00	%
Necessità di dover smaltire i materiali contenenti amianto	3,00	%

Valore finale di stima: € 121.916,41

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.

Santhià, li 10/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Furno Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - 2) Estratto PRG – Art 33 NTA
- ✓ Altri allegati - 3) Ortofoto d'inquadrimento e di dettaglio
- ✓ Altri allegati - 4) Visura catastale storica immobile

- ✓ Altri allegati - 5) Elaborato planimetrico catastale e planimetria catastali sub 4-5
- ✓ Altri allegati - 6) Ispezione Ipotecaria integrativa effettuata dal sottoscritto CTU
- ✓ Altri allegati - 7) Certificato di Stato di Famiglia dell'esecutata
- ✓ Altri allegati - 8) Certificato di Residenza dell'esecutata
- ✓ Altri allegati - 9) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - 10) Lettera accesso da parte del Custode incaricato
- ✓ Altri allegati - 11) Verbale sopralluogo 11.02.20
- ✓ Altri allegati - 12) Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 13) Licenza di costruire originale del 1072
- ✓ Altri allegati - 14) SCIA DEL 2014 Ultimo titolo edilizio
- ✓ Altri allegati - 15) Elaborato grafico evidenziante le difformità rispetto il titolo comunale
- ✓ Altri allegati - 16) Elaborato grafico evidenziante le difformità rispetto le planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 17) Planimetria generale evidenziante le difformità esterne al fabbricato principale
- ✓ Altri allegati - 18) Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - 19) Check list
- ✓ Altri allegati - 20) Elenco identificativi catastali beni periziati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salasco (VC) - VIA PERCROVA N° 2

L'immobile da stimare è sito nel Comune di Salasco in via Per Crova n° 2 ed è composto da un fabbricato principale dotato di corte posta sul retro, raggiungibile dall'accesso carraio tramite vie interne poste ad Est e ad Ovest del fabbricato stesso. Nella porzione Sud del lotto sono presenti un orto ed una ampia area a prato. La maggior parte del mappale 253 del foglio 2 risulta completamente recinta ed identifica una superficie di circa 1750 mq mentre la restante parte del medesimo mappale, una striscia posta a Sud di circa 160 mq, risulta non recintata ed addirittura inglobata con il terreno facente parte della vicino campo da golf. La proprietà è accessibile con passo carrabile e pedonale, direttamente dalla pubblica via attraverso un breve andito posto sulla particella catastale n° 164 che supera la roggia parallela alla via stessa. Il bene in oggetto è posto ai limiti Ovest del piccolo centro di Salasco, in un ambito residenziale composto prevalentemente da case monofamiliari a due livelli fuori terra e confina con il centro sportivo locale comprendente lago, piscine e golf. La costruzione risalente al 1972/73 è disposta su due livelli fuori terra. Al piano terra sono presenti locali accessori tra cui un'ampia autorimessa, una centrale termica, un magazzino, un locale pluriuso ed un vano suddiviso in due nel senso dell'altezza con soletta in laterocemento. Tramite scala con accesso esterno dal lato Ovest ed internamente dall'autorimessa, si accede al primo piano. Al primo piano sono presenti, nella porzione Nord un alloggio completo composto da un ingresso, cucina, bagno, sala, due camera, due balconi e nella porzione Sud, originariamente destinata ad un secondo alloggio è attualmente composta da un insieme di vani in fase di ristrutturazione e da due balconi. All'esterno, sul retro dell'edificio principale, sono stati realizzati abusivamente tre bassi fabbricati. Non è stato possibile datare con precisione la loro costruzione. Si stima che nel decennio 2010/20 siano stati costruiti la baracca posta ad Est, nei pressi dell'orto ed il gazebo posto al centro del lotto. Il basso fabbricato costruito sul confine comune ad Ovest è sicuramente risalente ad una data più lontana, non si è in grado tuttavia di stabilire con certezza se lo stesso sia stato edificato oltre il ventennio o meno dalla data del pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 253, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 253, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 253, Sub. 6, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Salasco, gli immobili pignorati sono individuati nelle Aree edificate (AER) normate dall'art. 33 delle Norme di attuazione. Si tratta di parti di territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da lotti edificati. Le destinazioni d'uso ammesse sono: - Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze, i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive; - Destinazioni ammesse: residenza rurale con relative pertinenze, artigianato non nocivo ne molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti; - Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del sindaco, sentita la C.I.S. e l'Unità Sanitaria Locale. Per i tipi di intervento ammessi e parametri si veda la copia dell'art. 33 delle Norme di attuazione del PRG allegata alla perizia.

Prezzo base d'asta: € 121.916,41

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.916,41

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Salasco (VC) - VIA PER CROVA N° 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 253, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 253, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 253, Sub. 6, Categoria E	Superficie	378,74 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato principale nell'insieme risulta essere strutturalmente di solida costituzione. Tuttavia lo stato di conservazione è appena sufficiente. L'alloggio ora utilizzato ad abitazione è dotato di una buona pavimentazione e di un altrettanto buon servizio igienico ma deficiata nelle qualità e stato di altre finitura come ad esempio i serramenti interni ed esterni. In alcuni vani sono presenti, in corrispondenza dei ponti termici vistose formazioni di muffe causate dall'assenza di coibentazione. Per la parte del primo piano soggetta a ristrutturazione si specifica che le opere recentemente eseguite sono in ottimo stato di conservazione mentre le preesistenze quali i serramenti esterni già presenti nel resto del primo piano risultano essere di bassa qualità e scarso livello di manutenzione. I locali del piano terra, solo alcuni dotati di pavimentazione di scarsa qualità, sono gravati da una sostanziale assenza di manutenzione. Sono visibili in più punti alla base delle murature, problematiche legate all'umidità di risalita. Il locale posto in corrispondenza dell'angolo Nord-Est è stato suddiviso nel senso dell'altezza in due vani sovrapposti, quello inferiore che risulta privo di pavimentazione è stato riempito di macerie di ogni genere tra cui lastre ondulate probabilmente contenenti amianto.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile da stimare è sito nel Comune di Salasco in via Per Crova n° 2 ed è composto da un fabbricato principale dotato di corte posta sul retro, raggiungibile dall'accesso carraio tramite vie interne poste ad Est e ad Ovest del fabbricato stesso. Nella porzione Sud del lotto sono presenti un orto ed una ampia area a prato. La maggior parte del mappale 253 del foglio 2 risulta completamente recinta ed identifica una superficie di circa 1750 mq mentre la restante parte del medesimo mappale, una striscia posta a Sud di circa 160 mq, risulta non recintata ed addirittura inglobata con il terreno facente parte della vicino campo da golf. La proprietà è accessibile con passo carrabile e pedonale, direttamente dalla pubblica via attraverso un breve andito posto sulla particella catastale n° 164 che supera la roggia parallela alla via stessa. Il bene in oggetto è posto ai limiti Ovest del piccolo centro di Salasco, in un ambito residenziale composto prevalentemente da case monofamiliari a due livelli fuori terra e confina con il centro sportivo locale comprendente lago, piscine e golf. La costruzione risalente al 1972/73 è disposta su due livelli fuori terra. Al piano terra sono presenti locali accessori tra cui un'ampia autorimessa, una centrale termica, un magazzino, un locale pluriuso ed un vano suddiviso in due nel senso dell'altezza con soletta in laterocemento. Tramite scala con accesso esterno dal lato Ovest ed internamente dall'autorimessa, si accede al primo piano. Al primo piano sono presenti, nella porzione Nord un alloggio completo composto da un ingresso, cucina, bagno, sala, due camera, due balconi e nella porzione Sud, originariamente destinata ad un secondo alloggio è attualmente composta da un insieme di vani in fase di ristrutturazione e da due balconi. All'esterno, sul retro dell'edificio principale, sono stati realizzati abusivamente tre bassi fabbricati. Non è stato possibile datare con precisione la loro costruzione. Si stima che nel decennio 2010/20 siano stati costruiti la baracca posta ad Est, nei pressi dell'orto ed il gazebo posto al centro del lotto. Il basso fabbricato costruito sul confine comune ad Ovest è sicuramente risalente ad una data più lontana, non si è in grado tuttavia di stabilire con certezza se lo stesso sia stato edificato oltre il ventennio o meno dalla data del pignoramento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutata composta da i due coniugi e due figli		