

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Coppo Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.406,40	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 09/06/2023, il sottoscritto Arch. Coppo Silvia, con studio in Via Luigi Pirandello 18 - 13100 - Vercelli (VC), email silvia.coppo@controstudio.com, PEC silvia.coppo2@archiworldpec.it, Tel. 3474117187, Fax 0161 210 024, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Trino (VC) - via San Francesco s.n.

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati sono composti da un fabbricato con destinazione residenziale dotato di un unico accesso pedonale da via San Francesco s.n. disposto su tre piani fuori terra, inaccessibili e in completo stato di abbandono.

E' presente una piccola area cortilizia interna.

I beni oggetto di pignoramento sono situati nel centro storico del Comune di Trino, in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi comunali.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/07/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Alberta Margara (Custode)

In data 05/07/2023 si è svolto un primo sopralluogo in accordo con il Custode, Avv. Alberta Margara: l'esecutata non si è presentata e non è stato possibile accedere ai beni.

In data 19/07/2023, in accordo con il Custode, è stato effettuato un accesso forzoso con l'ausilio del fabbro, al fine di poter accedere all'interno del fabbricato per le opportune verifiche dimensionali e fotografiche.

Tuttavia non è stato possibile visionare i locali interni né l'area cortilizia a causa della fatiscenza delle strutture che impedivano l'accesso al fabbricato.

E' stato effettuato un rilievo fotografico esterno della facciata su strada e della facciata secondaria visibile da un vicolo privato adiacente gli immobili.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Trino (VC) - via San Francesco s.n.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 separazione legale dei beni.

Dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Vercelli e allegato all'elaborato peritale l'esecutata risulta coniugata con il sig. **** Omissis **** dal 08/07/1984.

CONFINI

I beni oggetto di pignoramento, con riferimento ai confini catastali, sono disposti come segue:

- foglio 69 mappale 8058 sub.1 (piano T-1): a nord via San Francesco, a est il mappale 576, a sud il mappale 8055, a ovest il mappale 8057

- foglio 69 mappale 8057 sub.3 graffiato al mappale 8058 sub.2 (piano 1): a nord via San Francesco, a est il mappale 576, a sud il mappale 8055, a ovest la porzione di fabbricato rimanente insistente sul mappale 8057

- foglio 69 mappale 8057 sub.4 (piano 2): a nord via San Francesco, a est il mappale 8058, a sud i mappali 8055 e 584, a ovest il mappale 587.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



Abitazione	94,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	2,60 m	2
Cortile	23,00 mq	23,00 mq	0,18	4,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni pignorati sono inaccessibili e con strutture instabili, pertanto non è stato possibile accedervi ed effettuare un rilievo dimensionale dei locali.

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Trino non è emersa alcuna documentazione relativa a pratiche edilizie intestate alla Sig.ra **** Omissis **** e pertanto non si è potuto confrontare eventuali interventi edilizi sull'immobile in oggetto con la documentazione catastale depositata.

La base di riferimento per consentire le valutazioni di stima da parte della sottoscritta sono le visure e le planimetrie catastali, da cui sono desunti i dati di riferimento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1983 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 1630, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 26,34
Dal 16/04/1987 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 583, Sub. 2 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Graffato particella 1630 sub.3
Dal 16/04/1987 al 05/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 583, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Piano T-1
Dal 05/10/2006 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8057, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Piano 2
Dal 05/10/2006 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 5058, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Piano T-1
Dal 05/10/2006 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8057, Sub. 3



		Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita € 52,68 Piano 1 Graffato particella 5058 sub.2
Dal 28/01/2008 al 06/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8057, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 2 vani Superficie catastale 36 mq Rendita € 52,68 Piano 1 Graffato particella 8058 sub.2
Dal 28/01/2008 al 06/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8057, Sub. 4 Categoria A5 Cl.1, Cons. 1 vano Superficie catastale 22 mq Rendita € 26,34 Piano 2
Dal 28/01/2008 al 06/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 8058, Sub. 1 Categoria A5 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 58 mq Rendita € 79,02 Piano T-1

I dati sopra riportati sono derivanti dalle seguenti variazioni .

Con riferimento al foglio 69 mappale 8057 sub.3 graffato mappale 8058 sub.2:

- variazione del 16/04/1987 in atti dal 25/03/1991 frazionamento n.2577/1987
- dati relativi alla planimetria: presentazione del 14/09/1983 prot. n.011158000
- variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- variazione modifica identificativo del 05/10/2006 pratica n.VC0077525 per allineamento mappe n.52104.2/2006
- variazione modifica identificativo del 05/10/2006 pratica n.VC0077527 per allineamento mappe n.52108.3/2006
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (presentazione della planimetria 14/09/1983 prot. n.011158000).

Con riferimento al foglio 69 mappale 8057 sub.4:

- variazione del 25/10/1983 frazionamento n.2034/1983
- variazione modifica identificativo del 05/10/2006 pratica n.VC0077525 per allineamento mappe n.52105.3/2006
- variazione del 16/04/1987 frazionamento n.2577/1987
- variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (presentazione della planimetria 14/09/1983 prot. n.001159000).

Con riferimento al foglio 69 mappale 8058 sub.1:

- variazione del 16/04/1987 in atti dal 25/03/1991 frazionamento n.2577/1987
- dati relativi alla planimetria: presentazione del 14/09/1983 prot. n.011158000
- variazione quadro tariffario del 01/01/1992
- variazione modifica identificativo del 05/10/2006 pratica n.VC0077525 per allineamento mappe n.52104.2/2006
- variazione modifica identificativo del 05/10/2006 pratica n.VC0077527 per allineamento mappe n.52107.2/2006



- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (presentazione della planimetria 08/03/1943 prot. n.002318000).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	8057	3		A5	1	2 vani	36 mq	52,68 €	1	particella 8058 sub.2
	69	8057	4		A5	1	1 vano	22 mq	26,34 €	2	
	69	8058	1		A5	1	3 vani	58 mq	79,02 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come già specificato in altra sezione dell'Elaborato Peritale i beni pignorati sono impraticabili, pertanto non è stato possibile verificare la rispondenza esatta di quanto riportato sulle planimetrie catastali.

In particolare le planimetrie catastali rappresentano i locali in scale grafiche non omogenee e quanto riportato in visura, in alcuni casi, non corrisponde a quanto riportato sugli elaborati grafici.

Non essendo stato possibile effettuare un sopralluogo per la verifica dimensionale dei locali, la sottoscritta ritiene corretto utilizzare i dati di superficie degli stessi come riportato in visura, essendo l'unico dato disponibile.

Si rilevano alcune incongruenze tra i dati riportati in visura e le schede catastali.

Sinteticamente i beni sono rappresentati dai seguenti subalterni:

- il sub.1 (foglio 69 mappale 8058) è composto da tre vani distribuiti su piano terra e primo, con affaccio su via San Francesco. Sulla planimetria catastale (del 08/03/1943) viene rappresentato tuttavia anche un piano secondo composto da due locali destinati a sottotetto, non riportati in visura.

- il sub.2 (foglio 69 mappale 8058) graffato con sub.3 (foglio 69 mappale 8057) è composto da due locali al piano primo (con affaccio sul cortile interno) rappresentati dalla planimetria catastale (del 14/09/1983) riportante il sub.3.

- il sub.4 (foglio 69 mappale 8057) è composto da un vano situato al piano secondo destinato a sottotetto, rappresentato dalla scheda relativa al sub.4.

La conformazione del fabbricato desunta dalle planimetrie catastali sopraindicate risulta di difficile interpretazione, a causa anche della mancanza di un eventuale elaborato planimetrico descrittivo della situazione nel suo complesso, di tavole progettuali o elaborati grafici e della possibilità di accedere al fabbricato



per un confronto.

A tale scopo la sottoscritta ha predisposto uno schema planimetrico riassuntivo per una corretta interpretazione della composizione dell'immobile.

Si evidenzia la necessità, in caso di alienazione dell'immobile, di una regolarizzazione delle schede catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

Attualmente l'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

I beni oggetto di pignoramento risultano in totale stato di abbandono e non agibili.

Per quanto è stato possibile vedere dall'unica porta di accesso ai beni situata su via San Francesco durante il sopralluogo avvenuto in data 19/07/2023 alla presenza del Custode e del fabbro, si è riscontrato il crollo di una parte del primo solaio e della scala di accesso al primo piano; il locale del piano terra è in stato di degrado e privo di serramenti ed è visibile la vegetazione presente all'interno dell'area cortilizia.

PARTI COMUNI

I beni pignorati non risultano facenti parte di un contesto condominiale né presentano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di stima risulta fatiscente e in completo stato di abbandono.

La struttura è in muratura portante di mattoni pieni mentre i solai interni, per la sola parte visibile in sede di sopralluogo attraverso l'unica apertura di accesso da via San Francesco, sono in legno, come presumibilmente anche i corpi scala di collegamento tra i piani, ormai non più presenti: da un confronto con le planimetrie catastali si presume fosse presente un corpo scala in corrispondenza del locale di ingresso al piano terra che proseguiva fino al locale sottotetto, nonché una scala esterna addossata alla facciata interno cortile di collegamento tra il primo e il secondo piano, come visibile dalla documentazione fotografica.

Non è stato possibile verificare la tipologia di copertura che si presume dotata di orditura in legno con soprastante manto in coppi. I serramenti esterni, ove presenti, sono degradati e non più recuperabili e, non



essendo stato possibile effettuare un sopralluogo, si presume non siano presenti dotazioni impiantistiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero in quanto si trova in completo stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1983 al 28/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppo Alfredo	27/09/1983	35470	5572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	07/10/1983	2647	
Dal 28/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Verzelotti (Santhià)	28/01/2008	86548	21007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/02/2008	940	618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santhià	31/01/2008	69	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Santhià (VC) il 01/02/2008
Reg. gen. 941 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 129.908,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.954,00
Rogante: Notaio Vercellotti Luigi
Data: 28/01/2008
N° repertorio: 86549
N° raccolta: 21008

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Santhià (VC) il 01/02/2008
Reg. gen. 940 - Reg. part. 618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 03/08/2012
Reg. gen. 5647 - Reg. part. 4472
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 30/05/2023
Reg. gen. 4600 - Reg. part. 3789
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico delle procedure, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, come segue:

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli
- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria
- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili risultano individuati dal P.R.G.C. del Comune di Trino e dalle N.T.A. all'interno dell'Area IUA a prevalente destinazione residenziale A1r.1 (art.26 Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali

(I.U.A.) - zone: A1r.1, A1r.2, A2r, A3r, A4r e A5r).

A1r.1 Aree di antica formazione del capoluogo, caratterizzate da un riconoscibile impianto originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente; le destinazioni d'uso considerate "Principali" sono la destinazione residenziale (r) e quelle "Compatibili" le destinazioni p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6.4.

I tipi di intervento ammissibili sono: RT restauro, RS risanamento conservativo, RE ristrutturazione edilizia, con modalità di attuazione mediante intervento diretto.

Le disposizioni di carattere generale per la zona considerata si integrano con le seguenti prescrizioni particolari con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

A1r.1 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III e SE sono ammissibili solo per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui sono ammessi interventi di RE.III e SE". Gli interventi di RE.III, SE e CO sono consentiti nelle aree soggette ad attuazione tramite Piano di Recupero (P.d.R.) dove espressamente indicato nelle Schede d'Area (elab. P3.2). L'intervento di AE è ammissibile solo per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui è ammessa la sopraelevazione". L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione degli elementi deturpanti;

- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato per gli interventi di RE.III, AE e SE; P.d.R. per interventi oltre RS su interi fabbricati posti all'interno dei S.U.E. individuati in cartografia di progetto; P.d.R. per interventi di RE.I e RE.II su volumi edilizi eccedenti i 3.000 mc;

- parametri: riferimento alle disposizioni di carattere generale. Per i P.d.R. si rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2);

- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale. Per i P.d.R. si rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2).

Ulteriori prescrizioni:

* reperimento degli standard: i permessi convenzionati e i P.d.R. non individuati in cartografia (Tav. P2.4/1-2) dal P.R.G.C. monetizzano gli standard relativi agli incrementi di volumetria. Per i P.d.R. individuati in cartografia (Tav. P2.4/1-2) disegnati si rimanda a quanto prescritto nelle relative alle "Schede d'Area";

* gli interventi di AE per il completamento delle cortine edilizie esistenti sui fronti stradali si attuano secondo le seguenti modalità:

- altezza massima pari a quella di edifici confinanti più alti con il limite di 1 piano aggiuntivo; l'innalzamento potrà essere autorizzato solamente qualora l'intervento realizzi l'allineamento del filo di gronda di almeno uno dei due fabbricati adiacenti, sia in altezza sia in sporto;

- innalzamento dell'imposta della falda del tetto tale da consentire il recupero del sottotetto fino ad un massimo di un piano aggiuntivo all'esistente;

- allineamento della nuova parte di facciata con quella preesistente;



- il citato innalzamento della cortina dovrà limitarsi alla sola porzione di fabbricato il cui fronte si attesta direttamente sulla strada pubblica;

* in caso di interventi di SE, l'altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non superiore a 4 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

La costruzione 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 accessibile né agibile.

A seguito di richiesta di Accesso agli Atti presso l'Ufficio competente del Comune di Trino, è stato comunicato alla sottoscritta che non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa all'immobile, né a nome dell'esecutata né a nome dei precedenti proprietari, pertanto all'Elaborato Peritale non verranno allegati né permessi edilizi né elaborati grafici progettuali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di



manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Trino (VC) - via San Francesco s.n.

Gli immobili pignorati sono composti da un fabbricato con destinazione residenziale dotato di un unico accesso pedonale da via San Francesco s.n. disposto su tre piani fuori terra, inaccessibili e in completo stato di abbandono. E' presente una piccola area cortilizia interna. I beni oggetto di pignoramento sono situati nel centro storico del Comune di Trino, in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8057, Sub. 3, Categoria A5, Graffato particella 8058 sub.2 - Fg. 69, Part. 8057, Sub. 4, Categoria A5 - Fg. 69, Part. 8058, Sub. 1, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 25.635,00

Data la particolarità dell'operazione estimativa dovuta alle gravi criticità del fabbricato e le precarie condizioni delle strutture, non essendo stato possibile accedere ai locali interni per un sopralluogo atto a valutare l'edificato, non si ritiene attendibile applicare le consuete metodologie valutative in base delle quotazioni immobiliari, che tuttavia sono state considerate come riferimento.

Per la valutazione è stato pertanto utilizzato un procedimento di stima attraverso la comparazione di diversi elementi, tenendo conto anche dei possibili interventi di recupero del manufatto in rapporto all'epoca di costruzione e alle condizioni attuali di conservazione.

Si è pertanto analizzato:

- l'esame della rendita catastale aggiornata, trattandosi di edificio di categoria catastale ultrapopolare
- le verifiche preliminari sul mercato immobiliare, assumendo come riferimento le recenti pubblicazioni dell'osservatorio dei valori di zona per confortare il giudizio di stima
- la possibilità di recupero edilizio del fabbricato, tenuto conto che la conformazione e la disposizione dei locali interni (come evidenziato sullo schema grafico illustrativo allegato all'Elaborato Peritale) si presta ad un accorpamento funzionale con i locali del fabbricato adiacente attualmente in vendita (dotato di accesso pedonale e carraio e relativa area cortilizia): tale possibilità consentirebbe anche di fondere le aree cortilizie
- la facilità di accesso all'immobile situato in una posizione centrale della città, in area totalmente urbanizzata, con la vicinanza e la disponibilità di tutti i servizi comunali e delle attività commerciali.

Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati esaminati i valori desunti da:

- Listino Immobiliare di Vercelli e Provincia n.25 con rilevazioni al dicembre 2022, per il Comune di Trino riferiti a: "appartamenti vecchi oltre 30 anni" min. 250,00 €/mq e max. 400,00 €/mq, "case indipendenti vecchie abitabili" min. 350,00 €/mq e max. 600,00 €/mq
- Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2022, destinazione residenziale, zona centrale B1), abitazioni civili economiche min. 320,00 €/mq e max. 465 €/mq con stato conservativo normale.

Tenuto conto delle condizioni di conservazione dei beni pignorati si ritiene di assumere un valore unitario base pari a 250,00 €/mq opportunamente deprezzato a causa delle condizioni di degrado descritte.

In conclusione, considerato quanto descritto, si ritiene di applicare una percentuale di deprezzamento pari al 35% circa del valore ottenuto in



ragione delle condizioni dei beni pignorati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Trino (VC) - via San Francesco s.n.	102,54 mq	250,00 €/mq	€ 25.635,00	100,00%	€ 25.635,00
				Valore di stima:	€ 25.635,00

Valore di stima: € 25.635,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Condizioni generali dei beni oggetto di pignoramento (v. descrizione)	36,00	%

Valore finale di stima: € 16.406,40

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 12/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Coppo Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 28/01/2008)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 19/06/2023)



- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 4 Google maps - Google maps (Aggiornamento al 06/10/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Elaborato grafico (Aggiornamento al 06/10/2023)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura (Aggiornamento al 19/06/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 05/07/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato residenza e stato civile (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto PRGC (Aggiornamento al 06/10/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Trino (VC) - via San Francesco s.n.

Gli immobili pignorati sono composti da un fabbricato con destinazione residenziale dotato di un unico accesso pedonale da via San Francesco s.n. disposto su tre piani fuori terra, inaccessibili e in completo stato di abbandono. E' presente una piccola area cortilizia interna. I beni oggetto di pignoramento sono situati nel centro storico del Comune di Trino, in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8057, Sub. 3, Categoria A5, Graffato particella 8058 sub.2

- Fg. 69, Part. 8057, Sub. 4, Categoria A5 - Fg. 69, Part. 8058, Sub. 1, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: Gli immobili risultano individuati dal P.R.G.C. del Comune di Trino e dalle N.T.A. all'interno dell'Area IUA a prevalente destinazione residenziale A1r.1 (art.26 Prescrizioni per le

aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) - zone: A1r.1, A1r.2, A2r, A3r, A4r e

A5r). A1r.1 Aree di antica formazione del capoluogo, caratterizzate da un riconoscibile impianto

originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto

edilizio esistente; le destinazioni d'uso considerate "Principali" sono la destinazione residenziale (r) e

quelle "Compatibili" le destinazioni p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6.4. I tipi di intervento ammissibili

sono: RT restauro, RS risanamento conservativo, RE ristrutturazione edilizia, con modalità di attuazione

mediante intervento diretto. Le disposizioni di carattere generale per la zona considerata si integrano

con le seguenti prescrizioni particolari con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

A1r.1 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo Gli interventi devono

rispettare le seguenti disposizioni: - tipi d'intervento: MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III

e SE sono ammissibili solo per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la

simbologia "Edifici per cui sono ammessi interventi di RE.III e SE". Gli interventi di RE.III, SE e CO sono

consentiti nelle aree soggette ad attuazione tramite Piano di Recupero (P.d.R.) dove espressamente

indicato nelle Schede d'Area (elab. P3.2). L'intervento di AE è ammissibile solo per i fabbricati

puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui è ammessa la

sopraelevazione". L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione degli elementi deturpanti; -

modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato

per gli interventi di RE.III, AE e SE; P.d.R. per interventi oltre RS su interi fabbricati posti all'interno dei

S.U.E. individuati in cartografia di progetto; P.d.R. per interventi di RE.I e RE.II su volumi edilizi

eccedenti i 3.000 mc; - parametri: riferimento alle disposizioni di carattere generale. Per i P.d.R. si

rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2); - altezza massima: riferimento alle disposizioni di

carattere generale. Per i P.d.R. si rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2). Ulteriori

prescrizioni: * reperimento degli standard: i permessi convenzionati e i P.d.R. non individuati in

cartografia (Tav. P2.4/1-2) dal P.R.G.C. monetizzano gli standard relativi agli incrementi di volumetria.

Per i P.d.R. individuati in cartografia (Tav. P2.4/1-2) disegnati si rimanda a quanto prescritto nelle

relative alle "Schede d'Area"; * gli interventi di AE per il completamento delle cortine edilizie esistenti

sui fronti stradali si attuano secondo le seguenti modalità: - altezza massima pari a quella di edifici

confinanti più alti con il limite di 1 piano aggiuntivo; l'innalzamento potrà essere autorizzato solamente

qualora l'intervento realizzi l'allineamento del filo di gronda di almeno uno dei due fabbricati adiacenti,

sia in altezza sia in sporto; - innalzamento dell'imposta della falda del tetto tale da consentire il

recupero del sottotetto fino ad un massimo di un piano aggiuntivo all'esistente; - allineamento della

nuova parte di facciata con quella preesistente; - il citato innalzamento della cortina dovrà limitarsi alla

sola porzione di fabbricato il cui fronte si attesta direttamente sulla strada pubblica; * in caso di

interventi di SE, l'altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non



superiore a 4 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.

Prezzo base d'asta: € 16.406,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.406,40

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Trino (VC) - via San Francesco s.n.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8057, Sub. 3, Categoria A5, Graffato particella 8058 sub.2 - Fg. 69, Part. 8057, Sub. 4, Categoria A5 - Fg. 69, Part. 8058, Sub. 1, Categoria A5	Superficie	102,54 mq
Stato conservativo:	I beni oggetto di pignoramento risultano in totale stato di abbandono e non agibili. Per quanto è stato possibile vedere dall'unica porta di accesso ai beni situata su via San Francesco durante il sopralluogo avvenuto in data 19/07/2023 alla presenza del Custode e del fabbro, si è riscontrato il crollo di una parte del primo solaio e della scala di accesso al primo piano; il locale del piano terra è in stato di degrado e privo di serramenti ed è visibile la vegetazione presente all'interno dell'area cortilizia.		
Descrizione:	Gli immobili pignorati sono composti da un fabbricato con destinazione residenziale dotato di un unico accesso pedonale da via San Francesco s.n. disposto su tre piani fuori terra, inaccessibili e in completo stato di abbandono. E' presente una piccola area cortilizia interna. I beni oggetto di pignoramento sono situati nel centro storico del Comune di Trino, in una zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi comunali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Santhià (VC) il 01/02/2008
Reg. gen. 941 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 129.908,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.954,00
Rogante: Notaio Vercellotti Luigi
Data: 28/01/2008
N° repertorio: 86549
N° raccolta: 21008

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Santhià (VC) il 01/02/2008
Reg. gen. 940 - Reg. part. 618
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 03/08/2012
Reg. gen. 5647 - Reg. part. 4472
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 30/05/2023
Reg. gen. 4600 - Reg. part. 3789
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

