

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marino Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22



Lotto 3	23
Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	26
Stato conservativo	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 34.270,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 7.990,00	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 376,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H.....	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H	39
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - strada vicinale Muracciona.....	40



INCARICO

All'udienza del 28/12/2022, il sottoscritto Arch. Marino Sara, con studio in Corso Gastaldi, 63 - 13100 - Vercelli (VC), email archmarinosara@libero.it, PEC sara.marino@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 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 Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - strada vicinale Muracciona



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H

DESCRIZIONE

Appartamento collocato al piano secondo, senza ascensore, di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino a i servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L' ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. Si accede al piano secondo tramite una scala esterna con accesso dal cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Il documento risulta essere completo.

Si precisa che relativamente all' immobile identificato catastalmente nel Fg. 86 mapp. 122 sub. 11, per il CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta al Registro Particolare 1305 Registro Generale 1622, ATTO PER CAUSA DI MORTE - in data 23/02/1989, non è stata trascritta l'ACETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ.

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)

Nell'Estratto per riassunto atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Roasio è emerso che con atto in data 10.12.1984 del notaio **** Omissis **** del distretto notarile Novara-Vercelli gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Non è stato possibile reperire l'atto sopra citato in quanto il notaio **** Omissis **** ha cessato l'esercizio dell'attività.



CONFINI

L'appartamento, ubicato al piano secondo e ultimo, confina a nord con via Calza, a sud con il cortile comune, a est con il cortile comune e con altra proprietà (mappale 123 dello stesso foglio), a ovest con altra proprietà (mappale 130 dello stesso foglio).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,68 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	10,63 mq	10,63 mq	0,25	2,66 mq	0,00 m	2
Ripostiglio esterno	1,87 mq	2,80 mq	0,20	0,56 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				97,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,22 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1988 al 26/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 122, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Piano 2
Dal 26/08/2007 al 23/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 122, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 237,57 Piano 2
Dal 23/12/2010 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 122, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 237,57 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che:

- il foglio 500 (ora 86), è stato anche identificato nei documenti visionati come foglio 86A;



- la particella n. 122 è stato anche identificata nei documenti visionati come il n. 2303.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	122	11		A3	2		97 mq	237,57 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono rilevate difformità relative allo stato dei luoghi non corrispondente alla planimetria catastale. Per sanare la difformità è previsto un costo pari a euro 700 euro comprensivo di diritti di segreteria esclusi gli oneri fiscali di legge, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima unitario.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nel Foglio 86 - Particella 122 - Subalterno 11 è un appartamento sito al secondo piano, di un immobile costituito da altre unità. Si accede da un cortile in comune. La scala di accesso al piano secondo è esterna e di piccole dimensioni.

L' appartamento è costituito da un ingresso, cucina, soggiorno, due camere e un bagno. E' presente un balcone verso il cortile. All'esterno è presente un ripostiglio con accesso dal balcone dove sono alloggiata la caldaia e la lavatrice.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un complesso costituito da più unità immobiliari e box. Non è presente un Amministratore del condominio. Al momento del sopralluogo, le spese relative alle parti comuni risultavano a carico dell'esecutata e annesse ai Lotti 1 e 2 della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24/01/2022

Le pareti perimetrali sono in muratura senza coibentazione, i serramenti hanno vetro doppio montato su telaio



in legno originale, nel sottotetto è presente un materassino in lana di roccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna, con manutenzione eseguita nel 2022. La pavimentazione si presenta in piastrelle di diverso formato e materiale come rappresentato nella relazione fotografica. Gli impianti sono funzionanti. Sono presenti termoconvettori e una stufa a legna. Non è presente l'ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo svolto in data 24/01/2023 risultava essere occupato dal debitore e dal coniuge non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1977 al 28/04/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALADINO BELSITO	16/11/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	23/11/1977	7501	6055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/1988 al 26/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale LENZI	28/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	23/02/1989	1622	1305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/1988 al 10/05/1988	**** Omissis ****	VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		NOTAIO LENZI ROSSANA			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	VERCELLI	26/05/1988	4149		3101
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/08/2007 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		26/08/2007			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	NOTAIO PAOLA PONZANA	05/08/2008	7439		5337
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	VERCELLI	22/05/2008			
Dal 02/12/2021 al 17/05/2023	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	02/12/2021			
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		07/12/2021	8398		10534
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.



-La nota di trascrizione dell'atto di provenienza verrà inserita come allegato.

-La compravendita del 16/11/1977 ha come oggetto il trasferimento delle originali unità immobiliari che hanno generato quelle oggetto di pignoramento di cui ai Lotti 1 e 2.

- Nella nota di trascrizione relativa a ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di rep. 156970/34259, è specificato quanto segue: "LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA' E' DA INTENDERSI RIFERITA ALL'UNIVERSALITA' DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 02/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 29/03/2022
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 310
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 53.443,84
Spese: € 22.152,88
Interessi: € 24.403,28

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 04/11/2022
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 7526
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata nel centro storico del Comune di Gattinara, a cui fa riferimento l' Art. 26 - "Prescrizioni per le aree A1, A2 – centro storico, tessuto originario e tessuto di frangia", delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gattinara, che si allegano alla presente. Inoltre l'elaborato del P.R.G.



relativo al centro storico, anch'esso allegato alla presente, individua come intervento ammissibile la ristrutturazione edilizia di Tipo I, oltreché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente al fabbricato, sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

P.e. 142 82 - concessione 140 82, ristrutturazione fabbricato censito nel Comune di Gattinara, N.C.E.U. foglio 86A mappale n. 2303, per realizzazione di scala interna di collegamento in edificio. Presentata da **** Omissis ****.

P.e. 236 82 - concessione 29 83, manutenzione straordinaria fabbricato censito nel Comune di Gattinara, foglio 86A mappale n. 2303, che riguarda tra l'altro il prospetto su via Calza N.C.E.U. Presentata da **** Omissis ****

Richiesta di Condono n. 144 del 1986 Presentato da **** Omissis ****a per ampliamento servizio igienico al piano secondo, rilasciato nel 1994.

P.e. 215 87 - concessione 74 88, ristrutturazione fabbricato censito nel Comune di Gattinara, N.C.E.U. foglio 86A mappale n. 2303. Presentata da **** Omissis ****,
con le seguenti varianti: 289 88- concessione 300 88, 208 91- concessione 80 92.

Denuncia di cambiamento presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vercelli e Voltura, nell'anno 1989.

P.e. 46 11 con fine lavori e collaudo, manutenzione straordinaria con rifacimento delle coperture del fabbricato censito nel Comune di Gattinara, N.C.E.U. foglio 86 mappale n. 122 Presentata da **** Omissis ****

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.

In seguito al sopralluogo si è rilevata una difformità relativa alla distribuzione interna. Tale variazione può essere corretta dall'aggiudicatario. I costi relativi alla opere in sanatoria sono di circa 1.500 euro per le spese tecniche, oltre che gli oneri fiscali di legge, i diritti di segreteria, gli oneri comunali, la sanzione, le opere di adeguamento. Tali somme sono state considerate nel deprezzamento del valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un complesso costituito da più unità immobiliari e box. Non è presente un Amministratore del condominio. Al momento del sopralluogo, le spese relative alle parti comuni risultavano a carico dell'appartamento oggetto di pignoramento.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H

DESCRIZIONE

Autorimessa collocata nel cortile comune di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino ai servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L' ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. L'accesso del box avviene dal cortile comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Il documento risulta essere completo.

Si precisa che relativamente all' immobile identificato catastalmente nel Fg. 86 mapp. 122 sub. 9, per il CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta al Registro Particolare 1305 Registro Generale 1622, ATTO PER CAUSA DI MORTE - in data 23/02/1989, non è stata trascritta l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ.

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)

Nell'Estratto per riassunto atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Roasio è emerso che con atto in data 10.12.1984 del notaio **** Omissis **** del distretto notarile Novara-Vercelli gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Non è stato possibile reperire l'atto sopra citato in quanto il notaio **** Omissis **** ha cessato l'esercizio dell'attività.



CONFINI

L'autorimessa, ubicata al piano terreno confina a nord con altro subalterno del Fg 86 mapp 122 di altra proprietà, a est con il cortile comune, a ovest con altra proprietà (mappale 130 dello stesso foglio), a sud con il cortile comune e con altro altro subalterno del Fg 86 mapp 122 non interessato al pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,08 mq	21,31 mq	1,00	21,31 mq	2,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				21,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,31 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1988 al 26/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 122, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Piano T
Dal 26/08/2007 al 23/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 122, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Rendita € 67,86 Piano T
Dal 23/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 86, Part. 122, Sub. 9 Categoria C6, Cons. 18 Rendita € 67,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 86, Part. 122, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 67,87 Piano T
Dal 02/12/2021 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 86, Part. 122, Sub. 9 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Superficie catastale 21 mq Rendita € 67,86 Piano T



-I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che: il foglio 500 (ora 86), è stato anche identificato nei documenti visionati come foglio 86A; la particella n. 122 è stato anche identificata nei documenti visionati come il n. 2303.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	86	122	9		C6	3	18	21 mq	67,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nel Foglio 86 - Particella 122 - Subalterno 9 è un'autorimessa con accesso dal cortile condominiale di una palazzina costituita da più unità immobiliari. L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'autorimessa è ubicata al piano terreno di un complesso costituito da più unità immobiliari e box. Non è presente un Amministratore del condominio. Al momento del sopralluogo, le spese relative alle parti comuni risultavano a carico dell'esecutata e annesse ai Lotti 1 e 2 della presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 24/01/2022

L'autorimessa si presenta in pianta a forma di "L".

Le pareti perimetrali sono in muratura senza coibentazione, E' presente una saracinesca in prossimità dell'accesso e una finestra in legno. Il soffitto è in parte voltato e in parte piano. Il box è dotato di impianto elettrico e di un punto acqua.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo svolto in data 24/01/2023 risultava essere utilizzato dal debitore e dal coniuge non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1977 al 28/04/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALDINO BELSITO	16/11/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	23/11/1977	7501	6055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/1988 al 26/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale LENZI	28/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	23/02/1989	1622	1305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BORGOMANERO (NO)	25/05/1988	572	
Dal 10/05/1988 al 10/05/1988	**** Omissis ****	VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LENZI ROSSANA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	26/05/1988	4149	3101



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/08/2007 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOTAIO PAOLA PONZANA	05/08/2008	7439	5337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VERCELLI	22/05/2008		
Dal 02/12/2021 al 02/12/2021	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	02/12/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/12/2021	8398	10534
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2021 al 17/05/2023	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAJANI PIERLEVINO	02/12/2021	156969	34258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	06/12/2021	10498	8365
		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.

-La nota di trascrizione dell'atto di provenienza verrà inserita come allegato.

-La compravendita del 16/11/1977 ha come oggetto il trasferimento delle originali unità immobiliari che hanno generato quelle oggetto di pignoramento di cui ai Lotti 1 e 2.

- Nella nota di trascrizione relativa a ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di rep. 156970/34259, è specificato quanto segue: "LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA' E' DA INTENDERSI RIFERITA ALL'UNIVERSALITA' DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 02/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 29/03/2022
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 310
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.443,84
Spese: € 22.152,88
Interessi: € 24.403,28

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 04/11/2022
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 7526
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata nel centro storico del Comune di Gattinara, a cui fa riferimento l' Art. 26 - "Prescrizioni per le aree A1, A2 - centro storico, tessuto originario e tessuto di frangia", delle N.T.A. del

P.R.G. del Comune di Gattinara, che si allegano alla presente. Inoltre l'elaborato del P.R.G. relativo al centro storico, anch'esso allegato alla presente, individua come intervento ammissibile la ristrutturazione edilizia di Tipo I, oltreché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Relativamente al fabbricato, sono state consultate le seguenti pratiche edilizie:

P.e. 142 82 - concessione 140 82, ristrutturazione fabbricato censito nel Comune di Gattinara, N.C.E.U. foglio 86A mappale n. 2303, per realizzazione di scala interna di collegamento in edificio. Presentata da **** Omissis ****.

P.e. 236 82 - concessione 29 83, manutenzione straordinaria fabbricato censito nel Comune di Gattinara, foglio 86A mappale n. 2303, che riguarda tra l'altro il prospetto su via Calza N.C.E.U. Presentata da **** Omissis ****

Richiesta di Condonò n. 144 del 1986 Presentato da **** Omissis ****a per ampliamento servizio igienico al piano secondo, rilasciato nel 1994.

P.e. 215 87 - concessione 74 88, ristrutturazione fabbricato censito nel Comune di Gattinara, N.C.E.U. foglio 86A mappale n. 2303. Presentata da **** Omissis ****,
con le seguenti varianti: 289 88- concessione 300 88, 208 91- concessione 80 92.

Denuncia di cambiamento presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vercelli e Voltura, nell'anno 1989.

P.e. 46 11 con fine lavori e collaudo, manutenzione straordinaria con rifacimento delle coperture del fabbricato censito nel Comune di Gattinara, N.C.E.U. foglio 86 mappale n. 122 Presentata da **** Omissis ****

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nel Foglio 86 - Particella 122 - Subalterno 9 è un'autorimessa con accesso dal cortile condominiale di una palazzina costituita da più unità immobiliari. Al momento del sopralluogo, le spese relative alle parti comuni risultavano a carico dell'esecutata e annesse ai Lotti 1 e 2 della presente perizia.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - strada vicinale Muracciona

DESCRIZIONE

Terreno ubicato al di fuori del centro abitato di Gattinara, nel territorio collinare, in prossimità della Strada vicinale Muracciona, così come indicata catastalmente. E' raggiungibile anche da via della Torre, previo attraversamento di altro lotto (mapp. 271 del Fg. 9) non interessato al pignoramento. Proseguendo per via delle Torre, si raggiunge Torre delle Castelle, dove è presente un parcheggio. Nell'atto di provenienza originario, il terreno viene identificato come Bosco ceduo in REGIONE "MURICCIONA", catastalmente facente parte del Fg. 9 mapp 276 are 17.10.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

-Nella certificazione notarile non è indicato l'atto di provenienza originario di compravendita del terreno trascritto RP 1213 DEL 14/04/1956 a rogito **** Omissis ****, relativo al terreno identificato come Bosco ceduo in REGIONE "MURICCIONA", catastalmente facente parte del Fg. 9 mapp 276 are 17.10.

-Si precisa che relativamente all' immobile identificato catastalmente nel Fg. 9 mapp. 276, per i CERTIFICATI DI DENUNCIATA SUCCESSIONE di seguito elencati, non è stata trascritta l' ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ:

° CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta al Registro Particolare 1305 Registro Generale 1622, ATTO PER CAUSA DI MORTE - in data 23/02/1989

°CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta al Registro Particolare 5908 Registro Generale 6920, ATTO PER CAUSA DI MORTE - in data 18/12/1975.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

-Nell'Estratto per riassunto atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Roasio è emerso che con atto in data 10.12.1984 del notaio **** Omissis **** del distretto notarile Novara-Vercelli gli sposi **** Omissis **** e **** Omissis ****, hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Non è stato possibile reperire l'atto sopra citato in quanto il notaio **** Omissis **** ha cessato l'esercizio dell'attività.

- I titolari dell' immobile indicati, sono quelli indicati nei documenti catastali e risultanti dalla consultazione delle trascrizioni. La notificazione degli atti relativi al pignoramento è stata trasmessa ai Sig.ri **** Omissis ****, che risultano essere eredi di **** Omissis ****, deceduta nel 2022, per la quota di 1/4 ciascuno. Tale passaggio di proprietà, relativo al terreno in questione, non risulta essere stato trascritto.

CONFINI

Il terreno identificato catastalmente nel Fig. 9 mappale 276 risulta confinare a nord con la strada vicinale Muracciona, a sud con il mappale 271 del Fig. 9, a est con i mappali n. 272 e 273 del Fig. 9, a ovest con i mappali n. 483 e 484 del Fig. 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1956 al 13/12/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 276 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1710 Reddito dominicale € 2,21



		Reddito agrario € 0,79
Dal 13/12/1974 al 22/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 276 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1710 Reddito dominicale € 2,21 Reddito agrario € 0,79
Dal 22/10/1985 al 28/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 276 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1710 Reddito dominicale € 2,21 Reddito agrario € 0,79
Dal 28/04/1988 al 26/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 276 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1710 Reddito dominicale € 2,21 Reddito agrario € 0,79
Dal 26/08/2007 al 17/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 9, Part. 276 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1710 Reddito dominicale € 2,21 Reddito agrario € 0,79

- I titolari dell' immobile indicati, sono quelli indicati nei documenti catastali e risultanti dalla consultazione delle trascrizioni. La notificazione degli atti relativi al pignoramento è stata trasmessa ai Sig.ri **** Omissis ****, che risultano essere eredi di **** Omissis ****, deceduta nel 2022, per la quota di 1/4 ciascuno. Tale passaggio di proprietà, relativo al terreno in questione, non risulta essere stato trascritto.

DATI CATASTALI

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
9	276				Bosco ceduo	2	1710 mq	2,21 €	0,79 €	

STATO CONSERVATIVO



Il terreno si presenta in forte pendenza, incolto, con presenza di alberi. Non è delimitato e non è individuabile il perimetro. Il terreno è identificabile dalle mappe catastali e urbanistiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno incolto e in forte pendenza; al momento del sopralluogo non risultavano presenti costruzioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo svolto in data 24 01 2023 risultava essere inutilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1956 al 13/12/1974	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALADINO BELSITO	27/03/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	14/04/1956		1213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/12/1974 al 28/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	18/12/1975	6920	5908
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	01/07/1975				



Dal 28/04/1988 al 26/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale LENZI	28/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	23/02/1989	1622	1305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
BORGOMANERO (NO)	25/05/1988	572			
Dal 10/05/1988 al 10/05/1988	**** Omissis ****	VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LENZI ROSSANA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	26/05/1988	4149	3101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/08/2007 al 02/12/2021	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NOTAIO PAOLA PONZANA	05/08/2008	7439	5337
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
VERCELLI	22/05/2008				
Dal 02/12/2021 al 17/05/2021	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAJANI PIERLEVINO	02/12/2021		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		07/12/2021	8398	10534
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.

-La nota di trascrizione dell'atto di provenienza non può essere inserita come allegato in quanto non è stato possibile riprodurla ma solo consultarla presso la conservatoria dell'Agenzia del Territorio di Vercelli.

- I titolari dell' immobile indicati, sono quelli indicati nei documenti catastali e risultanti dalla consultazione delle trascrizioni. La notificazione degli atti relativi al pignoramento è stata trasmessa ai Sig.ri **** Omissis ****, che risultano essere eredi di **** Omissis ****, deceduta nel 2022, per la quota di 1/4 ciascuno. Tale passaggio di proprietà, relativo al terreno in questione, non risulta essere stato trascritto.

- Nella nota di trascrizione relativa a ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' di rep. 156970/34259, è specificato quanto segue: "LA PRESENTE ACCETTAZIONE TACITA' DI EREDITA' E' DA INTENDERSI RIFERITA ALL'UNIVERSALITA' DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 02/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 29/03/2022
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 310
Quota: 1/4
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.443,84
Spese: € 22.152,88
Interessi: € 24.403,28

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 04/11/2022
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 7526
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno è identificato urbanisticamente come sottozona agricola diversificata EE/b di cui all' Art. 43 "Prescrizioni per la zona agricola - EE, e relative sottozone EE/b, EE/sa, EE/u, EE/at, EE/ri, EE/i" e Art. 57 delle N.T.A.

Vincolo geomorfologico: Classe IIIa; il tutto come evidenziato negli elaborati allegati alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è presente alcun tipo di attività edilizia nel terreno in oggetto.

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.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato scelto di procedere con la formazione di lotti, ciascuno per ogni immobile pignorato, per le seguenti motivazioni:

- L'appartamento e l'autorimessa (LOTTO 1 e LOTTO 2) oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari autonome che possono essere anche essere trasferiti singolarmente ;
- il terreno oggetto di pignoramento (LOTTO 3) è ubicato in zona collinare al di fuori del centro abitato e non in prossimità delle altre due unità immobiliari identificate negli altri lotti, che sono ubicati nello stesso stabile. Inoltre la titolarità del LOTTO 3 è costituita da più soggetti oltre l'Esecutata.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H
 Appartamento collocato al piano secondo, senza ascensore, di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino a i servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L' ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. Si accede al piano secondo tramite una scala esterna con accesso dal cortile comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 122, Sub. 11, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 45.693,40
 Il valore commerciale del bene pignorato 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, irregolarità geometrica della forma, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, le difformità edilizie e catastali da sanare. Inoltre è stato considerata l'accessibilità al piano secondo che avviene per mezzo di una scala esterna difficile da adeguare per l'abbattimento delle barriere architettoniche, oltreché la distribuzione interna dell'alloggio. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H	97,22 mq	470,00 €/mq	€ 45.693,40	100,00%	€ 45.693,40
Valore di stima:					€ 45.693,40



Valore di stima: € 45.693,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato dei luoghi, di manutenzione, accessibilità	15,00	%
Arrotondamento	0,05	€

Valore finale di stima: € 34.270,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H
 Autorimessa collocata nel cortile comune di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino ai servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L' ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. L'accesso del box avviene dal cortile comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 122, Sub. 9, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.991,25

Il valore commerciale del bene pignorato 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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, le dimensioni del box. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H	21,31 mq	375,00 €/mq	€ 7.991,25	100,00%	€ 7.991,25
Valore di stima:					€ 7.991,25

Valore di stima: € 7.991,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Arrotondamento	1,25	€
----------------	------	---

Valore finale di stima: € 7.990,00

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - strada vicinale Muracciona**
 Terreno ubicato al di fuori del centro abitato di Gattinara, nel territorio collinare, in prossimità della Strada vicinale Muracciona, così come indicata catastalmente. E' raggiungibile anche da via della Torre, previo attraversamento di altro lotto (mapp. 271 del Fg. 9) non interessato al pignoramento. Proseguendo per via delle Torre, si raggiunge Torre delle Castelle, dove è presente un parcheggio. Nell'atto di provenienza originario, il terreno viene identificato come Bosco ceduo in REGIONE "MURICCIONA", catastalmente facente parte del Fg. 9 mapp 276 are 17.10.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 276, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 470,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla difficoltà di raggiungimento, stato dei luoghi, conservazione, irregolarità geometrica della forma, scarsa accessibilità, l'assenza di delimitazioni, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, la presenza di comproprietari, oltreché è stata presa in considerazione la forte pendenza e il difficile utilizzo. 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Gattinara (VC) - strada vicinale Muracciona	1710,00 mq	1,10 €/mq	€ 1.881,00	25,00%	€ 470,25
				Valore di stima:	€ 470,25

Valore di stima: € 470,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato dei luoghi, conformazione e presenza di comproprietari	20,00	%
Arrotondamento	0,20	€



Valore finale di stima: € 376,00

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 19/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marino Sara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H
 Appartamento collocato al piano secondo, senza ascensore, di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino a i servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L'ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. Si accede al piano secondo tramite una scala esterna con accesso dal cortile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 122, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata nel centro storico del Comune di Gattinara, a cui fa riferimento l' Art. 26 - "Prescrizioni per le aree A1, A2 – centro storico, tessuto originario e tessuto di frangia", delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gattinara, che si allegano alla presente. Inoltre l'elaborato del P.R.G. relativo al centro storico, anch'esso allegato alla presente, individua come intervento ammissibile la ristrutturazione edilizia di Tipo I, oltreché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Prezzo base d'asta: € 34.270,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H
 Autorimessa collocata nel cortile comune di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino ai servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L'ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. L'accesso del box avviene dal cortile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 122, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è insediata nel centro storico del Comune di Gattinara, a cui fa riferimento l' Art. 26 - "Prescrizioni per le aree A1, A2 – centro storico, tessuto originario e tessuto di frangia", delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gattinara, che si allegano alla presente. Inoltre l'elaborato del P.R.G. relativo al centro storico, anch'esso allegato alla presente, individua come intervento ammissibile la ristrutturazione edilizia di Tipo I, oltreché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Prezzo base d'asta: € 7.990,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gattinara (VC) - strada vicinale Muracciona
 Terreno ubicato al di fuori del centro abitato di Gattinara, nel territorio collinare, in prossimità della Strada vicinale Muracciona, così come indicata catastalmente. E' raggiungibile anche da via della Torre, previo attraversamento di altro lotto (mapp. 271 del Fg. 9) non interessato al pignoramento. Proseguendo per via delle Torre, si raggiunge Torre delle Castelle, dove è presente un parcheggio. Nell'atto di provenienza originario, il terreno viene identificato come Bosco ceduo in REGIONE "MURICCIONA", catastalmente facente parte del Fg. 9 mapp 276 are 17.10. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 276, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Destinazione urbanistica: Il terreno è identificato urbanisticamente come sottozona agricola diversificata EE/b di cui all' Art. 43 "Prescrizioni per la zona agricola - EE, e relative sottozone EE/b,



EE/sa, EE/u, EE/at, EE/ri, EE/i" e Art. 57 delle N.T.A. Vincolo geomorfologico: Classe IIIa; il tutto come evidenziato negli elaborati allegati alla presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 376,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.270,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 122, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	97,22 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nel Foglio 86 - Particella 122 - Subalterno 11 è un appartamento sito al secondo piano, di un immobile costituito da altre unità. Si accede da un cortile in comune. La scala di accesso al piano secondo è esterna e di piccole dimensioni. L' appartamento è costituito da un ingresso, cucina, soggiorno, due camere e un bagno. E' presente un balcone verso il cortile. All'esterno è presente un ripostiglio con accesso dal balcone dove sono alloggiata la caldaia e la lavatrice. L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento collocato al piano secondo, senza ascensore, di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino a i servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L' ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. Si accede al piano secondo tramite una scala esterna con accesso dal cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo svolto in data 24 010 2023 risultava essere occupato dal debitore e dal coniuge non eseguito.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.990,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - via Giovanni Calza n. 5H		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 86, Part. 122, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	21,31 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata nel Foglio 86 - Particella 122 - Subalterno 9 è un'autorimessa con accesso dal cortile condominiale di una palazzina costituita da più unità immobiliari. L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Autorimessa collocata nel cortile comune di una palazzina di più unità immobiliari ubicata nel centro della città, vicino ai servizi e alle scuole. E' altresì presente un parcheggio nelle vicinanze. L' ingresso al complesso avviene dalla via Giovanni Calza n.5H. L'accesso del box avviene dal cortile comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo svolto in data 24 010 2023 risultava essere utilizzato dal debitore e dal coniuge non esecutato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Gattinara (VC) - strada vicinale Muracciona		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 276, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1710,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in forte pendenza, incolto, con presenza di alberi. Non è delimitato e non è individuabile il perimetro. Il terreno è identificabile dalle mappe catastali e urbanistiche.		
Descrizione:	Terreno ubicato al di fuori del centro abitato di Gattinara, nel territorio collinare, in prossimità della Strada vicinale Muracciona, così come indicata catastalmente. E' raggiungibile anche da via della Torre, previo attraversamento di altro lotto (mapp. 271 del Fig. 9) non interessato al pignoramento. Proseguendo per via delle Torre, si raggiunge Torre delle Castelle, dove è presente un parcheggio. Nell'atto di provenienza originario, il terreno viene identificato come Bosco ceduo in REGIONE "MURICCIONA", catastalmente facente parte del Fig. 9 mapp 276 are 17.10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo svolto in data 24 01 2023 risultava essere inutilizzato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA GIOVANNI CALZA N. 5H

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 29/03/2022
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 310
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 53.443,84
Spese: € 22.152,88
Interessi: € 24.403,28

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 04/11/2022
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 7526
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GATTINARA (VC) - VIA GIOVANNI CALZA N. 5H

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 29/03/2022
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 310
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.443,84
Spese: € 22.152,88
Interessi: € 24.403,28

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 04/11/2022



Reg. gen. 9550 - Reg. part. 7526
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GATTINARA (VC) - STRADA VICINALE MURACCIONA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a BIELLA il 29/03/2022
Reg. gen. 2728 - Reg. part. 310
Quota: 1/4
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 53.443,84
Spese: € 22.152,88
Interessi: € 24.403,28

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 04/11/2022
Reg. gen. 9550 - Reg. part. 7526
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

