

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2018 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

All'udienza del 14/06/2018, il sottoscritto Ing. Baldini Fabrizio, con studio in Via Solaroli, 8 - 13100 - Vercelli (VC), email fabrizio.baldini@aseimpianti.it, PEC fabrizio.baldini2@ingpec.eu, Tel. 0161 394 531, Fax 0161 17 45 325, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2018 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 San Germano Vercellese (VC) - via Torino n° 38, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 45,350177 8,244758)

DESCRIZIONE

Alloggio disposto su tre livelli collegati da scala interna con accesso pedonale dal numero 34 della via Torino e carraio dal civico numero 38.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/09/2018.

Custode delle chiavi: occupante

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - via Torino n° 38, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

Confinante con Via Campo Sportivo, Via Torino, mappali 774,1042,331,330 e 844.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	237,00 mq	244,00 mq	1,00	244,00 mq	2,95 m	
Totale superficie convenzionale:				244,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				244,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia come le altezze dei vari piano siano le seguenti:

- Piano interrato h=2,00 m;
- Piano terra h=3,13 m;
- Piano primo h=2,92 m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1990 al 10/03/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 744, Sub. 12 Categoria A3

l'immobile.

PATTI

Non esistono particolari modo d'uso dell'immobile, ne oneri reali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è disposto su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e primo, collegati fra di loro da una scala interna. L'accessibile avviene tramite accesso sia pedonale che carraio posizionati entrambi su via Torino. Lo stato conservativo delle strutture risulta essere medio e non si denotano particolari condizioni di degrado che necessitino lavori di ristrutturazione sulle parti strutturali ne sugli accessori. Alla data del sopralluogo si riscontra il posizionamento da parte dei proprietari di una pompa per rimuovere l'acqua che nel caso di inalzamento della falda fuoriesce dal pozzo presente nella cantina.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere uno degli ingressi, quello carraio sul lato nord in comune con altre proprietà. La parte in comune risulta essere un cortile di distribuzione usato anche come posto macchina dai fruitori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: dirette in mattoni su terreno;
Esposizione: Nord-Sud;
Altezza interna: Piano interrato 2,00 m, piano terra 3,13 m, piano primo 2,92 m;
Strutture verticali: muratura in mattoni pieni;
Solai: profili metallici con mattoni in laterizio e soletta superiore;
Copertura: in legno a falde;
Manto di copertura: tegole in laterizio;
Pareti Esterne ed interne: in laterizio;
Pavimenti interni: pavimento in mattonelle ceramiche interno;
Infissi esterni ed interni: serramenti in legno e vetro semplice, ed alluminio doppio;
Volte: solaio in putrelle metalliche e mattoni o volterrane in laterizio;
Scale: in muratura;
Impianto elettrico: Sottotraccia 220V;
Terreno esclusivo: Fascia esclusiva di cortile con affaccio sulla via Torino e cortile ad uso comune nella parte retrostante;
Cantina; cantina esclusiva con accesso ed areazione da basse finestre con affaccio sulla porzione

--	--	--	--	--	--

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.

Non sono presenti pignoramenti successivi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VERCELLI aggiornate al 08/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a VERCELLI il 21/09/2006
Reg. gen. 1863 - Reg. part. 10430
Quota: 1/1
Importo: € 150,00
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 75.000,00
Interessi: € 75.000,00
Rogante: Notaio Lucio Longo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a VERCELLI il 07/02/2018
Reg. gen. 1022 - Reg. part. 1231
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

•**IPOTECA VOLONTARIA**

Restrizione 35 € cad

Cancellazione totale 35 € cad

•**PIGNORAMENTO**

Restrizione 294 € cad

Cancellazione totale 294 € cad

•**IPOTECHE GIUDIZIALI E LEGALI**

0,50% del prezzo di aggiudicazione con minimo di 200 €, 50 € di bollo cad, 35 € tasse cad.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade è inquadrata come 'Aree residenziali esistenti da ristrutturare' come indicato sulla Tavola 2 2016 del Piano Regolatore Generale Comunale (Allegato C).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- D.I.A. del 03/06/2010 prot. n. 2419

- Manutenzione Ordinaria del 22/04/2010 prot. n. 1820

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.

Come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Germano Vercellese, prot. n° 1524 del 16.04.2015, prot. n° 1677 del 27.04.2015, prot. n° 2572 del 22.06.2015, verbale 11/2018 del 18/09/2018, risulta un illecito amministrativo per l'esecuzione di un tamponamento esterno di chiusura di muratura esistente attraverso posa di infisso in materiale metallico all'ingresso

dell'abitazione'.

La chiusura di tale difformità risulta essere possibile mediante la presentazione da parte di un tecnico abilitato di adeguato permesso comunale, il pagamento della sanzione prevista per la sanatoria pari a 1.000 euro, ed il successivo accatastamento. Il tutto per un costo stimato in 2.600 euro.

Allegato Verbali di accertamento illecito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli o oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene risulta vendibile in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a San Germano Vercellese (VC) - via Torino n° 38, piano S1-T-1

Alloggio disposto su tre livelli collegati da scala interna con accesso pedonale dal numero 34 della via Torino e carraio dal civico numero 38.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 332, Sub. 23, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.300,00

Nella determinazione del valore del bene, si farà riferimento alla situazione immobiliare di mercato ed alla quotazione degli organi ufficiali quali l'osservatorio dei prezzi dei beni immobiliari ed il listino dei prezzi della Camera di Commercio di Vercelli. Queste valutazioni saranno completate da quella propria dell'immobile prendendo in considerazione i fattori intrinseci ed estrinseci quali (ubicazione, tipo, consistenza, destinazione, illeciti edilizi sanabili e non, ecc.). L'analisi delle caratteristiche che possono concorrere alle formulazione di un valore di mercato ci portano ad analizzare, nel suo insieme, tutti gli aspetti qualitativi del bene ponendo attenzione a quelle che sono le limitazione e spese atte a ricondurre i beni verso il miglior valore di mercato.

Le strutture, risultano di facile accessibilità mediante l'esistente viabilità cittadina, la sua posizione rispetto agli immobili confinanti gli permette di avere discreti livelli di riservatezza ed accessibilità, che portano ad avere buone possibilità di sfruttamento del bene. L'analisi della struttura adibita ad abitazione porta a sottolineare come questa sia costituita da ambienti ampi e adeguatamente illuminati con distribuzione della superficie abitabile su due livelli.

Tutto quanto sopra, visti i valori di mercato dei beni della stessa categoria, ci portano a valutare come congruo un valore economico di 325 €/m². L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta occupato da uno dei proprietari. Nella valutazione del prezzo dell'immobile si è già tenuto in considerazione una percentuale di deprezzamento adeguata che tenga in considerazione i fattori limitanti quali: vetustà, e stato manutentivo. L'immobile non risulta soggetto ad alcun vincolo storico.

Si precisa inoltre come il calcolo delle superfici, sia da intendersi quale superficie commerciali. Tali superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni, e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50%, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5 e il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di fruibilità rispetto all'unità principale.

Sull'immobile risultano pendenti una difformità edilizia sanabile tramite la presentazione da parte di un tecnico abilitato di adeguato permesso comunale, il pagamento della sanzione prevista per la sanatoria pari a 1.000 euro, ed il successivo accatastamento che andrà a regolarizzare i lavori edili concessionati negli anni ma non riportati nella planimetria catastale ufficiale. Il tutto per un costo stimato in 2.600 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile San Germano Vercellese (VC) - via Torino n° 38, piano S1-T-1	244,00 mq	325,00 €/mq	€ 79.300,00	100,00	€ 79.300,00
Valore di stima:					€ 79.300,00

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 09/10/2018

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato A Report fotografico (Aggiornamento al 18/09/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato B Estratto di mappa (Aggiornamento al 09/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C Estratto PRGC (Aggiornamento al 09/10/2018)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato D Planimetria Catastale (Aggiornamento al 09/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E Verbali di accertamento illecito (Aggiornamento al 09/10/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato F Visura storica per immobili (Aggiornamento al 09/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G Planimetria stato di fatto (Aggiornamento al 09/10/2018)

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a VERCELLI il 07/02/2018
Reg. gen. 1022 - Reg. part. 1231
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura