
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2021 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.900,20 (DICONSI EURO SETTANTANOVEMILANOVECENTO/20)	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 03/05/2022, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 016158756, Fax 016158756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - Via Melchiorre Deandreis, 56

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale realizzato con struttura prefabbricata, composto da ampio vano destinato a laboratorio suddiviso in due vani da divisorio in legno e pannelli sandwich, internamente suddiviso in cella frigorifera, fossa seminterrata, blocco servizi spogliatoio con ripostiglio, doccia e wc ed ulteriore vano di deposito con pareti e copertura in pannelli sandwich e vetrate non isolanti.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - Via Melchiorre Deandreis, 56

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) rilevando che tale documentazione risulta regolare.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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)

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- a nord con Via Melchiorre Deandreis
- ad est con particella 109 dello stesso foglio 10
- a sud con particella 545 dello stesso foglio 10 e con SP31bis
- ad ovest con SP31bis e viabilità comunale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratori	313,65 mq	332,00 mq	1,00	332,00 mq	5,00 m	Terra
Blocco servizi	9,20 mq	11,00 mq	1,25	13,75 mq	2,50 m	Terra
Deposito	16,80 mq	17,80 mq	0,25	4,45 mq	2,30 m	Terra
Cortile	3599,20 mq	3599,20 mq	0,05	179,96 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				530,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				530,16 mq		

Nel calcolo della consistenza le superfici sono state ragguagliate mediante opportuni coefficienti in base alla destinazione dei locali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 02/03/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 103 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 38 10 Reddito dominicale € 39,35 Reddito agrario € 25,58
Dal 02/03/1979 al 07/05/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 103 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 38 10 Reddito dominicale € 39,35 Reddito agrario € 25,58
Dal 07/05/1988 al 22/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 103 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 20

		Reddito dominicale € 37,39 Reddito agrario € 24,30
Dal 22/04/2004 al 27/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 103 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 36 60 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 27/05/2004 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 103 Categoria C3 Cl.3, Cons. 340 Rendita € 280,95 Piano T
Dal 30/06/2010 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 103 Categoria C3 Cl.3, Cons. 340 Rendita € 280,95 Piano T
Dal 26/03/2014 al 18/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 103 Categoria C3 Cl.3, Cons. 340 Rendita € 280,95 Piano T
Dal 18/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 103 Categoria C3 Cl.3, Cons. 340 Rendita € 280,95 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 103 Categoria C3 Cl.3, Cons. 340 Superficie catastale 716 mq Rendita € 280,95 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	103			C3	3	340	716 mq	280,95 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	103				Ente Urbano		00 39 60 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto evidenzia delle difformità consistenti nell'errata rappresentazione del ripostiglio che in realtà è costituito da un blocco prefabbricato destinato a spogliatoio e servizi, oltre alla mancata rappresentazione del vano deposito e della parete divisoria tra i locali destinati a laboratorio/officina.

Al fine della regolarizzazione catastale dell'immobile, trattandosi di diversa distribuzione interna che non influisce sulla corretta identificazione dell'immobile, il futuro acquirente potrà predisporre idonea pratica di variazione DOCFA per diversa distribuzione interna con un costo presunto pari ad € 600,00 comprensivo di onorari professionali e spese vive catastali ed esclusi oneri di legge su onorari.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto effettuava regolare accesso presso gli immobili oggetto della procedura alla presenza del Custode nominato, in data 17/05/2022.

I rilievi degli immobili sono stati effettuati con accesso in data 28/07/2022 previo accordo con l'affittuario.

In data 08/07/2022, lo scrivente provvedeva a trasmettere al Comune di Palazzolo Verellese istanza di accesso agli atti e successivamente, in data 25/07/2022 ed in data 29/07/2022, a seguito di contatto telefonico con il tecnico comunale, provvedeva ad integrare l'istanza estendendo la richiesta ad ulteriori nominativi in quanto veniva verbalmente comunicata l'assenza di pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto.

Previo appuntamento con l'ufficio tecnico, il sottoscritto effettuava accesso presso gli uffici comunali in data 02/09/2022 al fine di verificare quanto comunicato dall'ufficio tecnico con riferimento agli estremi delle pratiche edilizie comunicati dal conduttore degli immobili, dovendo procedere con ulteriore integrazione alla richiesta di accesso agli atti in data 03/09/2022.

In data 21/10/2022 l'ufficio tecnico comunale provvedeva a trasmettere allo scrivente copia informatica delle pratiche reperite.

Previo appuntamento con l'ufficio tecnico, il sottoscritto effettuava ulteriore accesso gli uffici comunali in data 21/12/2022 al fine di prendere visione dei faldoni di archivio per la ricerca del titolo abilitativo originario.

Considerata la necessità dapprima di reperire la documentazione tecnica e quindi di esaminarla adeguatamente prima del deposito della relazione peritale, lo scrivente provvedeva a richiedere proroga di 60 giorni del termine di consegna della relazione peritale in data 05/09/2022, proroga di 30 giorni del termine di consegna della relazione peritale in data 04/11/2022 e proroga di 45 giorni del termine di consegna della relazione peritale in data 30/11/2022.

Il G.E. concedeva le proroghe richieste prorogando il termine per il deposito della perizia fino al 21/01/2023.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione causate anche da eventi atmosferici.

Si riscontra il danneggiamento dei serramenti con la presenza di vegetazione infestante all'interno degli stessi.

Gli eventi atmosferici del mese di luglio 2022 hanno comportato il danneggiamento e l'asportazione di porzione del manto di copertura in fibro-cemento-amianto (eternit) sul lato nord della stessa, rendendo necessario l'intervento di ripristino dello stesso e la rimozione dei detriti dal terreno di pertinenza e dalle proprietà adiacenti.

Per quanto riguarda la struttura, i tamponamenti e le pavimentazioni, lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente ma si riscontra la carenza di manutenzione.

L'immobile e l'area circostante di pertinenza si presentano ingombri di materiali vari di proprietà del conduttore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati individuate servitù trascritte agli atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di intero fabbricato isolato ad un livello fuori terra con area di pertinenza in parte cortilizia ed in parte a verde.

L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello carraio e pedonale dalla viabilità comunale ad ovest. Il fabbricato risulta essere stato realizzato nel 1979 con struttura in cls prefabbricato e tamponamenti in blocchetti di calcestruzzo con soprastante serramento con telaio metallico e vetro semplice. La copertura del fabbricato è del tipo a doppia pendenza in tegoli prefabbricati con soprastante manto in lastre di fibro-cemento-amianto (eternit) posato su listellatura in legno. La pavimentazione interna è in battuto di cemento, parzialmente al grezzo, parzialmente pavimentata con piastrelle di ceramica e parzialmente con soprastante pavimentazione in piastrelle per pavimento galleggiante.

Le pareti di tamponamento risultano intonacate e tinteggiate sul lato interno.

Internamente al fabbricato sono stati posati un blocco prefabbricato con pareti, pavimento e soletta di copertura in pannelli sandwich destinato a spogliatoio e servizio igienico con doccia, una cella frigorifera ed è stato realizzato un vano con struttura portante metallica, tamponamenti e soletta di copertura in pannelli sandwich e pareti in metallo/vetro.

L'area esterna si presenta in condizioni di abbandono, parzialmente a verde e parzialmente con pavimentazione in terra battuta con soprastante strato in ghiaia e ingombra di materiale vario.

Complessivamente il fabbricato si sviluppa su una superficie lorda di circa 360,80 mq. internamente suddivisa come segue.

Vano 1 di circa 159,85 mq. ed altezza interna di circa 5,00 m.

Vano 2 di circa 153,80 mq. ed altezza interna di circa 5,00 m.

Spogliatoio di circa 4,50 mq. ed altezza interna di circa 2,50 m.

Doccia di circa 0,80 mq. ed altezza interna di circa 2,50 m.

Bagno di circa 3,90 mq. ed altezza interna di circa 2,50 m.

Deposito di circa 16,80 mq. ed altezza interna di circa 2,30 m.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e di illuminazione interna, impianto idrico, impianto di smaltimento dei reflui con fossa biologica di tipo imhoff con scarico in subirrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2016

- Scadenza contratto: 30/06/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Trattasi di contratto di locazione commerciale della durata di anni 6+6.

Il conduttore ha prodotto ricevuta di affitto in marca da bollo per pagamento di canoni anticipati dell'intera durata di anni 12 di euro 28.800,00 sottoscritta dalle parti in data 01/07/2016.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1979 al 30/06/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristina Renditore	02/03/1979	16073	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vercelli	21/03/1979	1679	1431
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/06/2010 al 26/03/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dragone Andrea	30/06/2010			3122	2404
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vercelli	07/07/2010			5550	3902
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2014 al 18/07/2014	**** Omissis ****			Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	26/03/2014	8845	6818

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vercelli	09/04/2014	2374	1819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/2014	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	18/07/2014	9255	7141
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vercelli	25/07/2014	5175	4188
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 07/07/2010
Reg. gen. 5551 - Reg. part. 979
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.760,07
Rogante: Notaio Dragone Andrea
Data: 30/06/2010
N° repertorio: 3123
N° raccolta: 2405

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 29/06/2016
Reg. gen. 5056 - Reg. part. 564
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 13/06/2016
N° repertorio: 769

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 22/12/2021
Reg. gen. 11080 - Reg. part. 8846
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Palazzolo Vercellese approvato dalla Regione con D.G.R. n. 44-38355 del 10/09/1994 e successive varianti, ultima delle quali adottata con D.C.C. n. 18/2022 pubblicata in data 23/07/2022, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura come interna al Perimetro dei centri e nuclei abitati (art.12, L.R. 56/77) tra le Zone Territoriali Omogenee di Tipo E ai sensi del D.M. 1444/1968 ed in area di Pianificazione urbanistica per Attività Agricole in Zona agricola a prevalente coltura risicola di tipo EE di cui all'art. 40 delle NTA ed avente numerazione 290. L'area è soggetta a vincolo di rispetto stradale e risulta classificato dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe IIIb2 - Pericolosità geomorfologia elevata con possibilità di nuove edificazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi n. 20/2022 del 08/07/2022 prot. n. 2140 e successive integrazioni, di contatto con il conduttore dell'immobili, di successivo accesso presso gli uffici comunali in data 02/09/2022, di integrazione alla richiesta di accesso agli atti per ricerca delle pratiche edilizie anche presso il SUAP del comune di Palazzolo Vercellese e di ulteriore accesso agli atti in data 21/12/2022, si prendeva visione dei faldoni d'archivio e si reperivano i seguenti titoli edilizi:

- fascicolo pratica edilizia n.72 del 18-08-1979 privo della pratica in oggetto ma contenente il certificato di regolare esecuzione e la dichiarazione del tecnico incaricato ai fini dell'agibilità della costruzione di capannone agricolo in ditta **** Omissis **** titolare degli immobili oggetto della procedura all'epoca di richiesta del titolo abilitativo. In base a quanto esaminato presso gli uffici comunali ed a quanto riferito dai tecnici incaricati alla progettazione ed alla predisposizione dei documenti relativi alla richiesta di agibilità, il suddetto titolo abilitativo sarebbe relativo agli immobili oggetto della procedura;

- pratica edilizia n. **** Omissis ****-01122016-1827 SCIA prot. n. 7121/6-12-2016 del 06/12/2016 per modifiche interne in capannone esistente;

- fine dei lavori - certificato di conformità edilizia ed agibilità n. **** Omissis ****-13122016-1621 prot. n. 7511/23-12-2016 del 23/12/2016 per trasmissione fine lavori e richiesta agibilità SCIA 1827/2016 del 06/12/2016.

È stata richiesta al Comune la ricerca del titolo abilitativo edilizio "pratica edilizia n. 72 del 18.08.1979" o specifica dichiarazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Palazzolo Vercellese relativa all'irreperibilità dello stesso.

È stata richiesta al tecnico progettista ed al tecnico incaricato ai fini dell'agibilità copia della licenza edilizia e delle tavole di inquadramento e di progetto dell'immobile oggetto della pratica se ancora in loro possesso. I tecnici interpellati hanno comunicato di non essere più in possesso della documentazione richiesta ovvero di non riuscire a reperirla in archivio, pertanto, lo scrivente ha provato a contattare i titolari dell'originario titolo abilitativo per reperirne copia e si è in attesa di riscontro in merito.

Qualora venisse reperita copia del titolo o pervenisse allo scrivente la dichiarazione richiesta agli uffici comunali, si provvederà al deposito di tale documentazione quale integrazione alla presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da quanto emerso dalle ricerche amministrative, dai colloqui con il tecnico comunale, con il conduttore dell'immobile e con i tecnici incaricati alla progettazione ed all'agibilità, si è potuto risalire alle pratiche edilizie sopra riportate.

Il Responsabile del Procedimento del Comune di Palazzolo Vercellese comunicava con PEC del 30/08/2022 prot. n. 2685 che non era stata reperita nessuna pratica edilizia presso l'archivio comunale con i riferimenti indicati.

Successivamente a tale dichiarazione venivano reperite le pratiche presso il SUAP del comune e, a seguito dell'accesso agli atti del 21/12/2022, il fascicolo relativo al presunto atto di fabbrica, pratica edilizia n. 72/1979.

Non venivano comunque individuati e reperiti gli elaborati relativi al titolo edilizio originario che ha consentito l'edificazione degli immobili nel 1979, successivamente oggetto di modifiche interne.

L'immobile è stato tardivamente ma regolarmente denunciato a Catasto Fabbricati con pratica DOCFA di costituzione del 27/05/2004.

Necessita evidenziare che l'immobile all'atto della presentazione della pratica edilizia SCIA per modifiche interne del 2016 risultava già regolarmente accatastato e rappresentato sugli elaborati di Piano Regolatore, e che in tale titolo abilitativo, in merito alla regolarità urbanistica e precedenti edilizi, veniva dichiarato che lo stato di fatto dell'immobile risultava pienamente conforme alla

documentazione dello stato di fatto legittimato dal primo accatastamento, senza alcun riferimento alle pratiche edilizie precedenti.

La pratica di cui sopra veniva esaminata dagli uffici comunali ed era oggetto di richiesta di integrazioni con Prot. n. 3370 del 13/12/2016 da parte del Responsabile Area Urbanistica del comune di Palazzolo Vercellese. Le integrazioni venivano prodotte dal richiedente a completamento della pratica stessa.

Successivamente veniva presentata richiesta di agibilità alla quale l'amministrazione comunale non forniva riscontro.

L'amministrazione comunale nell'esame delle pratiche edilizie di modifiche interne ed agibilità nulla comunicava in merito a presunte violazioni edilizie.

In base a quanto esposto, in merito alla regolarità edilizia degli immobili è necessario evidenziare che in relazione a quanto emerso dalle ricerche effettuate, l'immobile risulterebbe regolarmente edificato in base ai titoli abilitativi precedentemente citati e pertanto si renderebbe necessaria la sanatoria edilizia con riferimento all'ultima pratica presentata in quanto a seguito di sopralluogo sono state rilevate difformità interne.

Relativamente alle difformità riscontrate dal raffronto tra lo stato di fatto degli immobili e quanto riportato negli elaborati progettuali, si riscontra quanto segue.

- Non risulta presente l'apertura nella parete est del fabbricato per aero-illuminazione del blocco servizi spogliatoio
- Diversa disposizione interna al blocco servizi spogliatoio mediante divisione tra porzione spogliatoio e doccia e porzione destinata a servizi igienici, nella quale sono stati eliminati i due servizi per la creazione di unico servizio igienico.
- Collocamento all'interno della zona vendita ingrosso (vano 1) di una singola cella frigorifera in luogo delle tre celle previste nell'elaborato progettuale.
- Realizzazione all'interno della zona deposito (vano 2) di vano deposito delimitato da pareti vetrate con struttura metallica e copertura in pannelli tipo sandwich.

Le difformità sopra elencate si configurano come abuso edilizio e necessitano di regolarizzazione urbanistica mediante predisposizione e presentazione di idonea pratica in sanatoria.

Per le caratteristiche delle opere evidenziate, si ritiene che sia possibile procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica CILA in sanatoria con il versamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, ma tale procedura dovrà essere concordata preventivamente con l'ufficio tecnico comunale, che potrebbe richiedere di procedere in modo diverso da quanto prospettato (ad es. mediante SCIA in sanatoria).

A tal proposito si evidenzia che l'attuale tecnico comunale di Palazzolo Vercellese ha comunicato allo scrivente che ai fini dell'individuazione delle modalità e dell'esame della procedura da adottare per la sanatoria non verrà effettuata alcuna valutazione preventiva da parte dell'ufficio ma si potrà procedere all'esame degli atti solo a seguito della predisposizione della pratica stessa per motivi organizzativi dell'ufficio stesso.

Le spese tecniche professionali per la predisposizione della pratica edilizia di sanatoria sono presumibili in circa € 1.200,00 oltre ad oneri di legge.

Agli importi sopra indicati saranno da aggiungere i Diritti Amministrativi Comunali nella misura che sarà indicata dagli uffici all'atto della predisposizione della pratica, la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 sopra indicata in caso di CILA o quella che sarà determinata dagli uffici comunali in caso di diversa procedura oltre ad eventuali bolli.

È necessario evidenziare che quanto sopra esposto è relativo all'ipotesi che l'immobile sia considerato regolare da parte degli uffici comunali in relazione ai titoli abilitativi reperiti, valutazione che sarà effettuata solo a seguito dell'avvio della procedura di richiesta di sanatoria degli immobili, come comunicato dal tecnico comunale.

Nel caso l'amministrazione comunale non ritenesse regolare l'edificazione degli immobili, si rappresenta che al fine della sanatoria amministrativa relativa alla costruzione dell'immobile in oggetto, si rende necessaria la verifica della doppia conformità edilizia, ovvero al momento della realizzazione dell'immobile ed al momento della richiesta di sanatoria.

In base al PRG vigente l'immobile in oggetto sarebbe edificabile, e conseguentemente sanabile, solo nel rispetto dei parametri di cui al comma A.3 dell'art. 40 che consente "la nuova edificazione di altri fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura" come specificato al punto "31. È consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli" ed al punto "35. Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento".

In base a quanto emerso l'immobile risulterebbe edificato nel 1979 come capannone agricolo e pertanto la verifica di conformità edilizia dello stesso al momento della realizzazione deve essere effettuata in base alle disposizioni vigenti a tale data, antecedenti l'adozione del P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 44-38355 del 10/09/1994, a cui successivamente sono state apportate, con le varianti parziali dalla n. 1 alla n. 12 del PRG, alcune modifiche che hanno adeguato il Piano alle esigenze del territorio Comunale.

Ne consegue che per l'attuale destinazione dell'immobile lo stesso sia difficilmente sanabile.

Ribadendo quanto precedentemente già esposto, ovvero che la valutazione in merito alla sanabilità dell'immobile sarà effettuata solo a seguito dell'avvio della procedura di sanatoria dello stesso, gli uffici comunali provvederanno alla determinazione della sanzione amministrativa e dell'oblazione a carico del richiedente con riferimento alla normativa vigente ed alle attuali tariffe in vigore.

Con riferimento a tutto quanto sopra esposto, alla documentazione acquisita ed ai colloqui con l'amministrazione comunale, nella determinazione del valore degli immobili si è considerata la regolarità degli stessi essendo stati reperiti titoli abilitativi edilizi ad essi riconducibili che potrebbero certificarne la regolarità stessa, ma è doveroso segnalare che qualora gli immobili dovessero risultare non autorizzati (per quanto improbabile, la concessione edilizia 72/1979 potrebbe essere relativa ad altri immobili) il valore degli immobili potrebbe essere oggetto di abbattimento a seguito dell'eventuale sanabilità degli stessi o addirittura nullo in caso di impossibilità di sanatoria in quanto passibili di eventuale ordinanza di demolizione.

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** - Laboratorio ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - Via Melchiorre Deandreis, 56
Laboratorio artigianale realizzato con struttura prefabbricata, composto da ampio vano destinato a laboratorio suddiviso in due vani da divisorio in legno e pannelli sandwich, internamente suddiviso in cella frigorifera, fossa seminterrata, blocco servizi spogliatoio con ripostiglio, doccia e wc ed ulteriore vano di deposito con pareti e copertura in pannelli sandwich e vetrate non isolanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 103, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 103, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 111.333,60

Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli- "Anno 2022 - Semestre 1 - Comune di Palazzolo Vercellese - Zona Centrale - Destinazione Commerciale - Magazzini" ed il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e Provincia n.23 rilevazioni al dicembre 2020 - Comune di Palazzolo Vercellese - Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali - Capannoni, magazzini vecchi". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati e delle caratteristiche dell'immobile si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile in oggetto l'importo di circa €/mq. 210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Palazzolo Vercellese (VC) - Via Melchiorre Deandreis, 56	530,16 mq	210,00 €/mq	€ 111.333,60	100,00%	€ 111.333,60
Valore di stima:					€ 111.333,60

Valore di stima: € 111.333,60 (diconsi euro centoundicimilatrecentotrentatre/60)

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - Importo presunto arrotondato	3600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: € 79.900,20 (diconsi euro settantanovemilanovecento/20)

Gli importi presunti relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale indicati nei rispettivi paragrafi della relazione sono stati adeguati mediante applicazione degli oneri di legge ed arrotondati. Si ribadisce ed evidenzia che tali importi sono da considerarsi puramente indicativi in quanto soggetti ad esame e valutazione da parte degli uffici comunali e conseguentemente da parte del tecnico incaricato alla predisposizione delle pratiche di regolarizzazione.

Stante l'incertezza in merito alla regolarità edilizia degli immobili ed alla quantificazione degli importi relativi a sanzioni ed oblazioni, si ritiene opportuno applicare percentuale al rischio assunto per mancata garanzia la percentuale del 25% sul valore di stima.

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 20/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Perizia Versione Privacy
- ✓ Altri allegati - Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Altri allegati - Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura; schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale; Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.; Copia delle autorizzazioni amministrative; Ispezioni e visure conservatoria RR.II.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Palazzolo Vercellese (VC) - Via Melchiorre Deandreis, 56

Laboratorio artigianale realizzato con struttura prefabbricata, composto da ampio vano destinato a laboratorio suddiviso in due vani da divisorio in legno e pannelli sandwich, internamente suddiviso in cella frigorifera, fossa seminterrata, blocco servizi spogliatoio con ripostiglio, doccia e wc ed ulteriore vano di deposito con pareti e copertura in pannelli sandwich e vetrate non isolanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 103, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 103, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Palazzolo Vercellese approvato dalla Regione con D.G.R. n. 44-38355 del 10/09/1994 e successive varianti, ultima delle quali adottata con D.C.C. n. 18/2022 pubblicata in data 23/07/2022, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura come interna al Perimetro dei centri e nuclei abitati (art.12, L.R. 56/77) tra le Zone Territoriali Omogenee di Tipo E ai sensi del D.M. 1444/1968 ed in area di Pianificazione urbanistica per Attività Agricole in Zona agricola a prevalente coltura risicola di tipo EE di cui all'art. 40 delle NTA ed avente numerazione 290. L'area è soggetta a vincolo di rispetto stradale e risulta classificato dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe IIIb2 - Pericolosità geomorfologia elevata con possibilità di nuove edificazioni.

Prezzo base d'asta: € 79.900,20 (diconsi euro settantanovemilanovecento/20)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.900,20 (DICONSI EURO SETTANTANOVEMILANOVECENTO/20)

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Palazzolo Vercellese (VC) - Via Melchiorre Deandreis, 56		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 103, Categoria C3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 103, Qualità Ente Urbano	Superficie	530,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione causate anche da eventi atmosferici. Si riscontra il danneggiamento dei serramenti con la presenza di vegetazione infestante all'interno degli stessi. Gli eventi atmosferici del mese di luglio 2022 hanno comportato il danneggiamento e l'asportazione di porzione del manto di copertura in fibro-cemento-amianto (eternit) sul lato nord della stessa, rendendo necessario l'intervento di ripristino dello stesso e la rimozione dei detriti dal terreno di pertinenza e dalle proprietà adiacenti. Per quanto riguarda la struttura, i tamponamenti e le pavimentazioni, lo stato di conservazione può essere considerato sufficiente ma si riscontra la carenza di manutenzione. L'immobile e l'area circostante di pertinenza si presentano ingombri di materiali vari di proprietà del conduttore.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale realizzato con struttura prefabbricata, composto da ampio vano destinato a laboratorio suddiviso in due vani da divisorio in legno e pannelli sandwich, internamente suddiviso in cella frigorifera, fossa seminterrata, blocco servizi spogliatoio con ripostiglio, doccia e wc ed ulteriore vano di deposito con pareti e copertura in pannelli sandwich e vetrate non isolanti.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 07/07/2010
Reg. gen. 5551 - Reg. part. 979
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.760,07
Rogante: Notaio Dragone Andrea
Data: 30/06/2010
N° repertorio: 3123
N° raccolta: 2405
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 29/06/2016
Reg. gen. 5056 - Reg. part. 564
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.000,00
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 13/06/2016
N° repertorio: 769

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 22/12/2021
Reg. gen. 11080 - Reg. part. 8846
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura