

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>15</b>

## INCARICO

---

In data 30/06/2022, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r\_fumagalli\_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Corso Italia 4, piano T-1°

LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Corso Italia 4, piano T-1°

#### DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel centro abitato di Trino caratterizzata sia dalla presenza di insediamenti di tipologia residenziale che artigianale/commerciale nella zona o nelle vicinanze. L'accesso pedonale avviene direttamente dal Corso Italia tramite piccola area cortilizia pertinenziale antistante. La zona è caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi occorrenti (primari e secondari), scuole, uffici comunali, banche, ufficio postale ecc), ed esercizi commerciali necessari secondo i normali standard abitativi attuali. L'abitazione risulta essere di tipo unifamiliare libera ai tre lati (ovest-nord-est ed aderente ad altri fabbricati terzi lungo il lato sud.

Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 16 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to dista circa 19 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Lorenzo Anselmi di Genova, recante data 13.06.2022.

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere le visure storiche per ciascuna unità immobiliare in esecuzione ed il relativo estratto dalla mappa c.t.

La relazione notarile risale ad una provenienza (compravendita) trascritta a Vercelli in data 04.10.1996.

Si precisa che la relazione notarile indica, tra le provenienze, un atto dell'8.6.2021 per il quale sono indicati i numeri di registro generale e particolare ma non è indicata la data di trascrizione indispensabile.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il dato mancante allo studio notarile a mezzo mail del 5.9.2022 e successivo sollecito del 12.09.2022; alla data di stesura della presente relazione nessun riscontro è pervenuto. Si è quindi provveduto ad espletare le ricerche del caso per individuare il dato mancante.

E' stata inoltre richiesta presso la Conservatoria RR.II. l'aggiornamento dell'elenco formalità in capo all'esecutato: dall'esame dell'elenco sintetico formalità, non risultano trascritti/iscritti atti in data successiva alla stesura della relazione notarile.

#### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di :

Dati rilevati dalla documentazione in atti e certificazione notarile.

Si precisa che l'intestazione derivante dalla visura catastale storica non risulta esatta in quanto mancante della voltura, così come precisato nella nota di trascrizione del 14.06.2012 RG 4195 RP 3342.

## CONFINI

Confini con riferimento alla mappa c.t. da nord in senso orario:  
particella 877 - corso Italia - particelle 2573 e 1762 - roggia Pastrona.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	226,00 mq	266,00 mq	1,00	266,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				266,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,00 mq		

Le superfici sono da ritenersi meramente indicative e derivate dalle indicazioni di superficie riportate sulla visura catastale; quanto alla superficie netta si è operata la detrazione del 15% in relazione a prassi media per la presenza delle murature. Si richiama in ogni caso quanto precisato nelle note al capitolo "dati catastali" in merito alle difformità dimensionali e alle conseguenti riserve.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/07/2022	#	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 876 Categoria A3 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 277 mq Rendita € 534,53 Piano T-1°

Attualmente l'intestazione viene indicata sia per la proprietà di 1/2 in capo a  
proprietà in capo a

con identici identificativi anagrafici.

che per la

L'intestazione derivante dalla visura catastale storica non risulta esatta e verosimilmente ascrivibile alla mancanza della voltura, così come rilevabile nella nota di trascrizione del 14.06.2012 RG 4195 RP 3342.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	876			A3	1	9	277 mq	534,53 €	T-1°	

### Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta dallo scrivente con aggiornamento al 04/07/2022. Intestazione non corretta essendo mancante la voltura.

La planimetria catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 22/12/1939.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo risultano le seguenti difformità:

- demolizione di setto divisorio interno che originariamente separava l'ingresso dalla sala;
- demolizione delle latrine originariamente esistenti alle estremità sud dei due balconi aggettanti verso il lato ovest;
- chiusura di alcune porte di passata interna, spostamento della porta-balcone al piano primo lato ovest.

Si evidenzia inoltre, che oltre alle difformità distributive sopra indicate, dal raffronto con alcune misure rilevate a campione emergono sostanziali difformità dimensionali della planimetria atteso che la dimensione longitudinale complessiva interna dell'abitazione è stata misurata in mt 12.61 al p.t. e mt 12.64 al p.1° mentre la scala dimensione planimetrica (1:200) corrisponde a mt 14.50 circa. Allo stato non risulta possibile comprendere esattamente se detta situazione sia ascrivibile ad errori commessi dai rilevatori nell'anno 1939 oppure per rasterizzazione fuori scala in fase di acquisizione.

Per la soluzione/regolarizzazione delle problematiche sopra evidenziate, fatte salve le preordinate verifiche e regolarizzazioni edilizie eventualmente connesse e necessarie, si dovrebbe procedere alla presentazione di idonea pratica di variazione Do.C.Fa. il cui costo comprensivo degli occorrenti rilievi di dettaglio, della redazione di nuove planimetrie aggiornate di tutta la modulistica prevista, può essere quantificato in circa euro 1.500,00 oltre accessori di Legge ed oltre ai diritti da corrispondere all'Agenzie delle Entrate all'atto dell'approvazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato d'uso, con alcuni vani in buone condizioni ed altri con criticità ascrivibili ad umidità di risalita (il fabbricato sorge su corso idrico) marcate efflorescenze e distacchi piuttosto localizzati. Il tetto, (oggetto di manutenzione nel periodo 1997/1998), per quanto visibile all'intradosso, appare realizzato con orditura in legno e manto di copertura laterizio; all'atto del sopralluogo non presentava criticità particolari o rilevabili.

Durante il sopralluogo, l'occupante ha riferito che nel mese di agosto 2019 si era verificato il distacco di blocchi di materiale dalle mensole di sostegno del balcone presente in facciata (lato corte ad est) e che dal 28.8.2019 i Vigili del Fuoco hanno inibito l'utilizzo del predetto balcone (motivo per cui non è stato ispezionato all'atto del sopralluogo). Alla data del sopralluogo l'occupante non disponeva di documentazione in merito alla prescrizioni dei VV.F..

Dalla ricognizione al piano corte, è stato accertato che dette mensole presentano ancora situazioni precarie e lesioni, crepe/fenditure: il tutto come risulta da istanza/informativa depositata in atti dallo scrivente, provvedimenti successivi del G.E. e preventivi di intervento raccolti e depositati dal Custode.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare sviluppa tre piani fuori terra così distribuiti:

- al piano terreno: piccola area cortilizia antistante dalla quale si accede direttamente in soggiorno, cucina, sala da pranzo, balcone aggettante verso corso idrico (lato ovest), disimpegno tra i locali con vano scala di collegamento verticale;

- al piano primo: sbarco dalla scala in disimpegno tra locale attualmente utilizzato come ripostiglio/sgombero, due ampie camere, servizio igienico e balcone in corrispondenza di quello al piano sottostante;

- il piano solaio: stante l'attuale conformazione risulta accessibile ma non abitabile.

Si richiama la documentazione fotografica allegata su più livelli per una puntuale individuazione degli spazi e delle finiture.

Sebbene per ovvi motivi non sia possibile conoscere con esattezza l'esatta collocazione del percorso di scorrimento, si precisa che il fabbricato risulta caratterizzato dalla presenza di corso idrico sottostante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il primo tentativo di accesso è avvenuto alla presenza del Custode Avv. Giuliani e dell'esecutato (in data 13.07.2022); in tale contesto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per le ragioni meglio indicate nel verbale depositato dal Custode in pari data;

- l'accesso è poi effettivamente avvenuto in data 25.07.2022 alla presenza del Custode nominato nonché della ed dell'esecutato che ha riferito di occupare l'immobile in ragione di provvedimento di assegnazione da parte del Tribunale di Vercelli i cui estremi sono riportati nel verbale redatto da Custode e

parimenti depositato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1996	proprietario per la quota di 1/2;  proprietaria per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	04/10/1996	6113	4798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2012	proprietario per la quota di 1/1. (già proprietario della quota di 1/2 con il presente atto acquista la restante quota di 1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	14/06/2012	4195	3342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 05.09.2022 (\*vedi elenco formalità allegato) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (13.06.2022).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Vercelli il 14/06/2012

Reg. gen. 4196 - Reg. part. 417

Quota: 1/1

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Spese:

Percentuale interessi: 5,20 %

Rogante: Notaio Lucio Longo

Note: Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva non riporta nè la causale dalla quale deriva l'iscrizione ipotecaria nè l'importo capitale richiesto dalla procedura di predisposizione della perizia. Lo scrivente ha pertanto provveduto a richiedere copia della nota di iscrizione al fine di attingere i dati mancanti.

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignormanto**

Trascritto a Vercelli il 10/06/2022

Reg. gen. 5496 - Reg. part. 4366

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 13.06.2022 e dall'ispezione effettuata dallo scrivente per integrare i dati necessari mancanti dalla certificazione notarile.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo ) effettuata il 05.09.2022 non risultano formalita' trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Dalla consultazione informatizzata dal P.R.G. (portale <https://geoportale.sportellounicodigitale.it>), l'unità immobiliare risulta inserita tra le "aree residenziali ad edificazione consolidata - edifici alti - capoluogo" di tipo "B1r1", normate dall'art. 28, dall'art. 58 per quanto attiene alla classe geologica IIIb2, fascia fluviale C, nonché da tutti i richiami, connessioni e rimandi normativi derivanti.

Si rimanda in ogni caso al testo integrale delle n.t.a., ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti e agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione da parte degli interessati.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi al fabbricato in oggetto, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -5.7.2022- all'ufficio tecnico comunale; con successiva comunicazione pec, lo scrivente inviava al medesimo ufficio anche la documentazione integrativa

richiesta.

In seguito, previ accordi telefonici e compatibilmente con le indicazioni di accesso agli uffici, era possibile accedere e verificare la documentazione reperita dalla referente d'archivio ed esibita in visione.

Pratiche edilizie:

- D.I.A. pratica edilizia n.7314 prot. 12254 dell'8.8.1997 avente in oggetto il rifarcimento del tetto e degli intonaci perimetrali;
- fine lavori prot. 9250 del 3.6.1998 (lavori terminati il 1.6.1998);
- D.I.A. pratica edilizia n.7317 prot. del 7.8.1997 avente in oggetto il rifacimento della ringhiera lato corso Italia in quanto pericolante, con posa di nuova ringhiera in ferro;
- inizio lavori prot. 9862 del 13.6.1998 (inizio lavori in data 10.6.1998);
- fine lavori prot. 16254 del 25.8.1999 (lavori terminati il 25.8.1999);
- D.I.A. (in variante alla 7314) per formazione sporto cm 60 verso il lato nord;
- fine lavori prot. 9862 del 13.6.1998 (lavori terminati il 10.6.1998).

Si precisa che tra le pratiche esibite dall'ufficio tecnico non è stata rinvenuta la pratica edilizia di costruzione del fabbricato che, secondo opinione dello scrivente, può essere ragionevolmente databile nel primo ventennio del '900.

In relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (grafici progettuali di costruzione) non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (raffronto titolo edilizio / stato di fatto).

In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti, (che risale al 1939), come unico riferimento di partenza disponibile (dpr 380/01 art.9bis comma 1bis) risultano difformità costituite da modifiche distributive interne e dimensionali di ingombro del fabbricato:

- demolizione di setto divisorio interno che originariamente separava l'ingresso dalla sala;
- demolizione delle latrine originariamente esistenti alle estremità sud dei due balconi aggettanti verso il lato ovest;
- chiusura di alcune porte di passata interna, spostamento della porta-balcone al piano primo lato ovest.
- difformità dimensionali della planimetria (dimensione longitudinale complessiva interna dell'abitazione misurata in mt 12.61 al p.t. e mt 12.64 al p.1° mentre la scala dimensione planimetrica (1:200) corrisponde a mt 14.50 circa (probabile errore di rilevamento nel 1939 o di acquisizione raster).

\*\*\*\*\*

Con riferimento a tutte le difformità sopra evidenziate, si ritiene che l'eventuale interessato all'acquisto dovrebbe espletare le verifiche di compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la regolarizzazione sia necessaria/possibile, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini indicati nel D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita:

"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Il costo può essere quantificato cautelativamente in Euro 3.500,00/4.500,00 circa oltre accessori di legge ed al netto dei diritti ed oblazioni da corrispondere per la regolarizzazione.

\*\*\*\*\*

Si precisa frattanto l'edificazione è anteriore al 1° settembre 1967 in quanto la planimetria catastale di censimento, risulta redatta il 22.12.1939.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (\*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche, zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture 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 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** - Villetta ubicata a Trino (VC) - Corso Italia 4, piano T-1°

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel centro abitato di Trino caratterizzata sia dalla presenza di insediamenti di tipologia residenziale che artigianale/commerciale nella zona o nelle vicinanze. L'accesso pedonale avviene direttamente dal Corso Italia tramite piccola area cortilizia pertinenziale antistante. La zona è caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi occorrenti (primari e secondari), scuole, uffici comunali, banche, ufficio postale ecc), ed esercizi commerciali necessari secondo i normali standard abitativi attuali. L'abitazione risulta essere di tipo unifamiliare libera ai lati (ovest-nord-est ed aderente ad altri fabbricati terzi lungo il lato sud. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 16 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to dista circa 19 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 876, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 172.900,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche al listino immobiliare edito dalla c.c.i.a.a. di Vercelli ed alla banca dati OMI, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione all'atto del sopralluogo, tipologia costruttiva e livello delle finiture, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi di ripristino indispensabili ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima (situazione catastale da regolarizzare, situazione edilizia non completamente/direttamente accertabile, situazione del mercato locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire il valore di Euro/mq 600,00 da intendersi comprensivo di aree esterne, recinzioni e sedimi pertinenziali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Trino (VC) - Corso Italia 4, piano T-1°	266,00 mq	650,00 €/mq	€ 172.900,00	100,00%	€ 172.900,00

Valore di stima:	€ 172.900,00
------------------	--------------

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 14/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Fumagalli Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE
- ✓ N° 5 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA' IN CAPO ALL'ESECUTATO - AGG. 05.09.2022
- ✓ N° 6 Altri allegati - INTEGRAZIONE DATI MANCANTI DA CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Corso Italia 4, piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 876, Categoria A3	<b>Superficie:</b>	266,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in stato d'uso, con alcuni vani in buone condizioni ed altri con criticità ascrivibili ad umidità di risalita (il fabbricato sorge su corso idrico) marcate efflorescenze e distacchi piuttosto localizzati. Il tetto, (oggetto di manutenzione nel periodo 1997/1998), per quanto visibile all'intradosso, appare realizzato con orditura in legno e manto di copertura laterizio; all'atto del sopralluogo non presentava criticità particolari o rilevabili. Durante il sopralluogo, l'occupante ha riferito che nel mese di agosto 2019 si era verificato il distacco di blocchi di materiale dalle mensole di sostegno del balcone presente in facciata (lato corte ad est) e che dal 28.8.2019 i Vigili del Fuoco hanno inibito l'utilizzo del predetto balcone (motivo per cui non è stato ispezionato all'atto del sopralluogo). Alla data del sopralluogo l'occupante non disponeva di documentazione in merito alla prescrizioni dei VV.F.. Dalla ricognizione al piano corte, è stato accertato che dette mensole presentano ancora situazioni precarie e lesioni, crepe/fenditure: il tutto come risulta da istanza/informativa depositata in atti dallo scrivente, provvedimenti successivi del G.E. e preventivi di intervento raccolti e depositati dal Custode.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel centro abitato di Trino caratterizzata sia dalla presenza di insediamenti di tipologia residenziale che artigianale/commerciale nella zona o nelle vicinanze. L'accesso pedonale avviene direttamente dal Corso Italia tramite piccola area cortilizia pertinenziale antistante. La zona è caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi occorrenti (primari e secondari), scuole, uffici comunali, banche, ufficio postale ecc), ed esercizi commerciali necessari secondo i normali standard abitativi attuali. L'abitazione risulta essere di tipo unifamiliare libera ai tra lati (ovest-nord-est ed aderente ad altri fabbricati terzi lungo il lato sud. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 16 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to dista circa 19 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità'.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		