
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Patti.....	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 22/07/2023, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2023 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 Serravalle Sesia (VC) - Regione San Giacomo, 26, piano 1

DESCRIZIONE

Per l'intera quota di proprietà

in zona periferica del Comune di Serravalle Sesia VC, Regione San Giacomo, 26:

APPARTAMENTO a P1° OCCUPATO da debitori di uno stabile bifamiliare risalente agli anni '60 (ante '67) da riattare in quanto originale nelle finiture e negli impianti, di circa mq 105 calpestabili abitativi (mq 128 lordi), riscaldamento AUTONOMO e composto da ingresso su corridoio, cucina con veranda, sala, balcone, bagno, n. 2 camere da letto.

PERTINENZE esclusive:

a PT porticato ad uso doppio posto auto;

a P1° mq 70 di cortile + locali accessori, collegati direttamente all'abitazione su lato entrostante.

PARTI comuni: Cancelli carraio e cortile, vano scala, giardino di cui una porzione ad uso esclusivo di circa mq 35 posto su lato sud/est del fondo.

* Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 4.250,00 da assoggettare all'acquirente, di cui circa € 1.800,00 di oneri stimati per la demolizione e smaltimento di circa mq 38,00 di tettoia non sanabile posta sul cortile esclusivo sopradescritto.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Giuseppe Piovera), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 10/08/2023 previo avviso agli esecutati.

Stato di possesso: in tale situazione è emerso che gli esecutati, presenti in loco, risiedono nell'immobile con una delle due figlie.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della

determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Regione San Giacomo, 26, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Consultando l'elaborato planimetrico (ved. Allegato 3) e la planimetria catastale del fabbricato (ved. Allegato 5), meglio poi evidenziato nel "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2), le coerenze dell'immobile oggetto di perizia, censito NCEU Fg 50 mapp. 405 sub. 6, quale LOTTO UNICO confina:
- al P1° con i mapp. 404 e 406 (sedimi di altra proprietà), strada pubblica e in linea d'aria con porzione di cortile dello stesso mapp. 405;
-al PT (porticato) con i subalterni 5 e 7 dello stesso mapp. 405 (porzioni di fabbricato esclusivo di altra proprietà), sub. 4 dello stesso mapp. 405 (b.c.n. - vano scala comune e cortile comune) e mapp. 406 (sedime di altra proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,67 mq	127,89 mq	1	127,89 mq	2,77 m	1°
Balcone scoperto	10,36 mq	10,36 mq	0,25	2,59 mq	0,00 m	1°
Locale di deposito	15,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	3,00 m	1°
Locale di deposito	10,53 mq	11,70 mq	0,20	2,34 mq	2,40 m	1°
Cortile	71,00 mq	71,00 mq	0,30	21,30 mq	0,00 m	1°
Posto auto coperto	24,25 mq	26,60 mq	0,25	6,65 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				169,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L' immobile rappresentato dall'appartamento, attualmente censito all'NCEU Fg 50 mapp. 405 sub. 6 è derivato dalla soppressione dei sub. 1,2 e 3 dello stesso mappale per VARIAZIONE del 19/05/2006 Pratica n. VC0043451 - DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 35953.1/2006); a loro volta derivati dagli originario mapp. 503 (sub. 1,2 e 3) per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE del 27/03/2006 Pratica n. VC0025192.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	405	6		A3	U	vani 6	161 mq	303,68 €	T e 1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale del fabbricato (ved. Allegato 05 pag. 2), sono emerse alcune irregolarità da evidenziare ma che non pregiudicano il trasferimento dell'immobile:

al PT non è presente il muro di tamponamento con n. 2 finestre sul lato est del porticato ad uso posto auto; la non corretta dimensione di alcune finestre dell'abitazione e del ripostiglio; l'errata posizione della parete divisoria in comune tra i locali accessori. Tali irregolarità risultano meglio descritte nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dallo scrivente (Ved. Allegato 2 pag. 3 e 4). Sarà opportuno, da parte dell'acquirente, previo regolarizzazione edilizia, effettuare PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE di aggiornamento planimetria abitazione (Fg 50 mapp. 405 sub. 6) il cui costo è stimato in € 250,00 + iva + € 50,00 di spese= € 355,00 che arrotondato da € 350,00 in totale.

PATTI

Come accennato in descrizione e nel capitolo "PARTI COMUNI" della presente, la proprietà in questione gode dell'uso esclusivo di una porzione di giardino di circa mq 35 ed è posta su lato sud/est del fondo come evidenziato in colore azzurro nella rappresentazione grafica dell'allegato "A" dell'Atto di compravendita (ved. Allegato 6 pag. 12). Sempre nello stesso elaborato, anche la proprietà di terzi gode di una porzione, anch'essa di circa mq 35, posta in adiacenza alla prima.

PARTI COMUNI

Come accennato in descrizione e meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico (ved. Allegato 3 pag. 3), l'appartamento posto al P1°, oggetto di perizia, rientra in uno stabile di contesto bifamiliare, le cui parti comuni, contraddistinte al sub. 4 (b.n.c.) del mapp. 405 risultano:
il Cancellino carraio con rampa di accesso al cortile principale;
il vano scala di accesso alle singole abitazioni (P1° dell'alloggio in questione, P2° alloggio di proprietà di terzi).
Il giardino di cui una porzione ad uso esclusivo di circa mq 35 posta su lato sud/est del fondo meglio rappresentato graficamente nell'allegato "A" dell'Atto di compravendita (ved. Allegato 6 pag. 12).
Inoltre, devono considerarsi parti comuni: il tetto e tutte quelle parti comuni indivisibili del fabbricato dettati i richiamati nella Atto di DIVISIONE del notaio Renzo Battaglia di Borgosesia del 20/07/2007 citato nella presente nelle provenienze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già accennato in descrizione, l'intero fabbricato censito all'NCT (Fg 50 mapp. 405) è ante '67, la cui costruzione risale al 1962/65 e presenta finiture e tipologie costruttive originali dell'epoca. Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo e dalle pratiche edilizie acquisite riguardanti il fabbricato, non vi risultano interventi strutturali effettuati recentemente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture a padiglione costituite da orditura in legno e manto in tegole curve e piane (portoghesi);
struttura portante: prevalente C.A. e in mattoni forati;
Solai: in C.A. e caldane in cls.

FINITURE ED IMPIANTI abitazione

Pavimenti: graniglia originale di varia tipologia nella zona giorno; ceramica originale nel bagno, parquet originale ben conservato nelle camere da letto;

Rivestimenti interni: civile tinteggiato prevalenza bianco in tutti gli ambienti, ceramica originale rosa nel bagno
 Infissi esterni: legno con vetro singolo originali e tapparelle e nella veranda alluminio con vetro singolo;
 Infissi interni: porte in legno tamburato con vetro smerigliato di vecchia tipologia;
 Impianti: idrici presenti (cucina e bagno); elettrici non a norma; elementi radianti in ghisa presenti in tutti gli ambienti.
 L'altezza tra pavimento e soffitto è di mt 2,77

STATO DI OCCUPAZIONE

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Giuseppe Piovera), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 10/08/2023 previo avviso agli esecutati.
 In tale situazione è emerso che gli esecutati, presenti in loco, risiedono nell'immobile con una delle due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1961 al 23/01/2004	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mario Margarini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/01/1962	246	207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/01/2004 al 20/06/2006	**** Omissis ****	Denuncia di SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Biella	18/08/2006				
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

		Borgosesia		59	593
Dal 20/06/2007 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Atto di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Renzo Battaglia di Borgosesia	20/06/2007	82969	15489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/06/2007	7371	4358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Borgosesia	21/06/2007	1045	1T
Dal 02/08/2007	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pierlevino Rajani di Cossato BI	02/08/2023	137939	20140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/08/2007	9492	5700
		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;

* In riferimento all'Atto di Compravendita del 2007, gli esecutati hanno acquistato il bene, oggetto di perizia, da potere di **** Omissis ****.

* Con Atto di Compravendita del 1961, il decuis acquistava l'area sulla quale insiste il fabbricato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Biella il 07/08/2007
Reg. gen. 9493 - Reg. part. 2354
Quota: 1/1
Importo: € 206.834,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 137.889,00
Interessi: € 68.945,00
Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato BI
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 137940
N° raccolta: 20141

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 27/03/2023
Reg. gen. 2861 - Reg. part. 2364
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/03/2023 del Tribunale di Vercelli n. Rep. 475

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE - n.1 IPOTECA VOLONTARIA : tassa= € 35,00

TRASCRIZIONE - n. 1 PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

SOMMA: n.1 ipoteche di € 35,00 + n.1 pignoramenti di € 294,00 = € 329,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche (ved. Allegato 8) effettuate fisicamente in data 11/10/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Sesia (VC) in capo a tutti i dante causa, al fine di verificare la legittimità del fabbricato e l'immobile in esso ricompreso oggetto di perizia rappresentato dall'appartamento al P1°, è emersa la seguente documentazione:

LICENZA EDILIZIA n. 4-62 del 30/01/1962 per "Casa di nuova costruzione" a nome di **** Omissis ****;

LICENZA EDILIZIA n. 50-70 del 10/05/1970 per "Costruzione tettoia per ricovero attrezzi" a nome di **** Omissis ****;

PERMESSO di COSTRUIRE n. 15 del 17/05/2007 (IN SANATORIA alla Licenza ed. n. 4/62) a nome **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra quanto appurato durante il sopralluogo con le tavole acquisite, relative al Permesso di costruire in sanatoria sopra citato, si sono riscontrate alcune irregolarità (opere non autorizzate), meglio evidenziate nel rilievo degli immobili redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2 pag. 2) e che riguardano solamente la parte entrostante il fabbricato adibita al cortile e locali accessori:

la non corretta dimensione della finestra del ripostiglio;

l'errata posizione della parete divisoria in comune tra i locali accessori.

Circa mq 38 di tettoia sorretta da pilastri posta su cortile esclusivo che non risulta sanabile, per la quale risulta opportuno considerare il costo di smantellamento (e smaltimento) di tale struttura che ammonta forfettariamente ad € 1.800,00 totali.

* tale costo verrà detratto dal valore di stima iniziale del bene posto in vendita il cui onere è da assoggettare all'acquirente.

Dal consulto avuto in presenza in data 11/10/23 con il responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Serravalle Sesia in riferimento alle riscontrate irregolarità sopraelencate, è emerso che, al fine della regolarizzazione edilizia dell'immobile, si dovrà eseguire una SCIA in SANATORIA comprendente i seguenti costi:

sanzione € 1.032,00;

diritti di segreteria: € 55,00

costo onorari stimati della pratica del professionista di € 800,00 + iva (€ 976,00).

COSTO TOTALE della pratica di 2.063,00 che arrotondato da: € 2.100,00

Sintetizzando, pertanto, i costi per la regolarizzazione edilizia come anche di fatto, la sommatoria ammonta complessivamente ad € 3.900,00 da assoggettare all'acquirente, quale importo da decurtare dalla somma del valore di stima degli immobili.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di perizia, è rappresentato da un appartamento posto al piano 1° di una palazzina bifamiliare e non divisibile in natura; pertanto, si ritiene opportuno formare LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Regione San Giacomo, 26, piano 1
Per l'intera quota di proprietà in zona periferica del Comune di Serravalle Sesia VC, Regione San Giacomo, 26: APPARTAMENTO a P1° OCCUPATO da debitori di uno stabile bifamiliare risalente agli anni '60 (ante '67) da riattare in quanto originale nelle finiture e negli impianti, di circa mq 105 calpestabili abitativi (mq 128 lordi), riscaldamento AUTONOMO e composto da ingresso su corridoio, cucina con veranda, sala, balcone, bagno, n. 2 camere da letto. PERTINENZE esclusive: a PT porticato ad uso doppio posto auto; a P1° mq 70 di cortile + locali accessori, collegati direttamente all'abitazione su lato entrostante. PARTI comuni: Cancelli carraio e cortile, vano scala, giardino di cui una porzione ad uso esclusivo di circa mq 35 posto su lato sud/est del fondo. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 4.250,00 da assoggettare all'acquirente, di cui circa € 1.800,00 di oneri stimati per la demolizione e smaltimento di circa mq 38,00 di tettoia non sanabile posta sul cortile esclusivo sopradescritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 405, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.322,60

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Borsino immobiliare

Comparabili

Immobiliare.it

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serravalle Sesia (VC) - Regione San Giacomo, 26, piano 1	169,27 mq	380,00 €/mq	€ 64.322,60	100,00%	€ 64.322,60

Valore di stima:	€ 64.322,60
------------------	-------------

Valore di stima: € 64.322,60

Valore finale di stima: € 60.000,00

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 169,27;
Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 380 €/mq per la superficie convenzionale rilevata.
Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 64.322,60.

DETRAZIONE:

pratica per regolarizzazione edilizia € 2.100,00

costi per smantellamento e smaltimento tettoia abusiva € 1.800,00

pratica di aggiornamento catastale € 350,00

SOMMATORIA DETRAZIONE= € 4.250,00

€. 64.322,60 - €. 4.250,00 = 60.007,60 che arrotondato da:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 60.000,00
(diconsi Euro sessantaomila)

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.

Casale Monferrato, li 30/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (36 foto) (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo dell'immobile in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali Fg 50 mapp. 405 (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali e per soggetto (Aggiornamento al 02/08/2023)

- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Fg. 50 mapp. 405 sub. 6
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA n. Rep. 137939/20140 del 02/08/2007 notaio Pierlevino Rajani di Cossato BI
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stato civile esegutati (Aggiornamento al 26/07/2023)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo agli esegutati (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 11 Altri allegati - check list

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Regione San Giacomo, 26, piano 1
Per l'intera quota di proprietà in zona periferica del Comune di Serravalle Sesia VC, Regione San Giacomo, 26: APPARTAMENTO a P1° OCCUPATO da debitori di uno stabile bifamiliare risalente agli anni '60 (ante '67) da riattare in quanto originale nelle finiture e negli impianti, di circa mq 105 calpestabili abitativi (mq 128 lordi), riscaldamento AUTONOMO e composto da ingresso su corridoio, cucina con veranda, sala, balcone, bagno, n. 2 camere da letto. PERTINENZE esclusive: a PT porticato ad uso doppio posto auto; a P1° mq 70 di cortile + locali accessori, collegati direttamente all'abitazione su lato entrostante. PARTI comuni: Cannello carraio e cortile, vano scala, giardino di cui una porzione ad uso esclusivo di circa mq 35 posto su lato sud/est del fondo. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 4.250,00 da assoggettare all'acquirente, di cui circa € 1.800,00 di oneri stimati per la demolizione e smaltimento di circa mq 38,00 di tettoia non sanabile posta sul cortile esclusivo sopradescritto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 405, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Serravalle Sesia (VC) - Regione San Giacomo, 26, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 405, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	169,27 mq
Descrizione:	Per l'intera quota di proprietà in zona periferica del Comune di Serravalle Sesia VC, Regione San Giacomo, 26: APPARTAMENTO a P1° OCCUPATO da debitori di uno stabile bifamiliare risalente agli anni '60 (ante '67) da riattare in quanto originale nelle finiture e negli impianti, di circa mq 105 calpestabili abitativi (mq 128 lordi), riscaldamento AUTONOMO e composto da ingresso su corridoio, cucina con veranda, sala, balcone, bagno, n. 2 camere da letto. PERTINENZE esclusive: a PT porticato ad uso doppio posto auto; a P1° mq 70 di cortile + locali accessori, collegati direttamente all'abitazione su lato entrostante. PARTI comuni: Cancelli carraio e cortile, vano scala, giardino di cui una porzione ad uso esclusivo di circa mq 35 posto su lato sud/est del fondo. * Si segnalano costi relativi a regolarizzazione edilizia e aggiornamento catastale per un importo totale stimato di € 4.250,00 da assoggettare all'acquirente, di cui circa € 1.800,00 di oneri stimati per la demolizione e smaltimento di circa mq 38,00 di tettoia non sanabile posta sul cortile esclusivo sopradescritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Giuseppe Piovera), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 10/08/2023 previo avviso agli esecutati. In tale situazione è emerso che gli esecutati, presenti in loco, risiedono nell'immobile con una delle due figlie.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Biella il 07/08/2007
Reg. gen. 9493 - Reg. part. 2354
Quota: 1/1
Importo: € 206.834,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 137.889,00
Interessi: € 68.945,00
Percentuale interessi: 6,30 %
Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato BI
Data: 02/08/2007
N° repertorio: 137940
N° raccolta: 20141

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 27/03/2023
Reg. gen. 2861 - Reg. part. 2364
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 13/03/2023 del Tribunale di Vercelli n. Rep. 475