
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernardinello Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	11

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	11
Patti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	15

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	20
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2022 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 185.164,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	32

INCARICO

All'udienza del 28/07/2022, il sottoscritto Geom. Bernardinello Davide, con studio in Via Leardi, 29 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email davidebernardinello@libero.it, PEC davide.bernardinello@geopec.it, Tel. 0142 452292, Fax 0142 452292, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale (piano terreno: soggiorno, cucina, ripostiglio, camera armadi, bagno, vano scala, centrale termica, cantina e sottoscala; piano primo: vano scala, n.4 camere da letto di cui tre con balcone, n.2 bagni e disimpegno-corridoio) con annesso cortile, giardino, piscina interrata e porticato aperto accessorio.

Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia.

I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il terreno pignorato è una pertinenza del fabbricato residenziale ed è adibito a giardino.

Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia.

I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli.

La vendita del bene non 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** - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

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)

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Lucia IPPOLITO stipulato in data 03.04.2003 al rep. n.51685 e racc. n.10.382, registrato a Vercelli il 26.04.2003 al n.620 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 08.04.2003 ai nn.3223/2251 e nn.3324/2252.

Il CTU precisa:

- che in data 06.10.2020 moriva in Vercelli la Signora **** Omissis ****
- che si notificava la procedura iscritta al n.480/2021 RG VG del Tribunale di Vercelli, unitamente al decreto di fissazione del termine per accettare o meno l'eredità, al signor **** Omissis ****, che tuttavia non si è attivato ed è quindi decaduto dal potere di accettare o rinunciare all'eredità;
- che su ricorso depositato ed iscritto al n.1792/2021 RG VG, il Tribunale di Vercelli in data 27.03.2021 procedeva alla nomina del curatore dell'eredità giacente del de cuius, **** Omissis ****, nella persona dell'avv. Franco BUSSI del foro di Vercelli;
- che avendo appreso che la signora **** Omissis **** aveva una figlia si notificava procedura iscritta al n.3133/2021 RG VG del Tribunale di Vercelli, unitamente al decreto di fissazione del termine per accettare o meno l'eredità, alla signora **** Omissis ****, che tuttavia non si è attivata ed è quindi decaduta dal potere di accettare o rinunciare all'eredità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

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)

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Lucia IPPOLITO stipulato in data 03.04.2003 al rep. n.51685 e racc. n.10.382, registrato a Vercelli il 26.04.2003 al n.620 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 08.04.2003 ai nn.3223/2251 e nn.3324/2252.

Il CTU precisa:

- che in data 06.10.2020 moriva in Vercelli la Signora **** Omissis ****
- che si notificava la procedura iscritta al n.480/2021 RG VG del Tribunale di Vercelli, unitamente al decreto di fissazione del termine per accettare o meno l'eredità, al signor **** Omissis ****, che tuttavia non si è attivato ed è quindi decaduto dal potere di accettare o rinunciare all'eredità;
- che su ricorso depositato ed iscritto al n.1792/2021 RG VG, il Tribunale di Vercelli in data 27.03.2021 procedeva alla nomina del curatore dell'eredità giacente del de cuius, **** Omissis ****, nella persona dell'avv. Franco BUSSI del foro di Vercelli;
- che avendo appreso che la signora **** Omissis **** aveva una figlia si notificava procedura iscritta al n.3133/2021 RG VG del Tribunale di Vercelli, unitamente al decreto di fissazione del termine per accettare o meno l'eredità, alla signora **** Omissis ****, che tuttavia non si è attivata ed è quindi decaduta dal potere di

accettare o rinunciare all'eredità.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Albano Verellese (VC) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Albano Verellese (VC) **** Omissis ****.
Tra le coerenze (salvo altri), il terreno confina **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	2,50 m	T-1
porticato aperto	17,00 mq	22,00 mq	0,45	9,90 mq	3,25 m	T
Cortile	538,00 mq	538,00 mq	0,18	96,84 mq	0,00 m	T
piscina e locale pompe	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				466,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				466,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte sia dai progetti comunali, sia dalla planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli e sia da rilievo metrico dettagliato effettuato durante il sopralluogo dal C.T.U.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	690,00 mq	690,00 mq	0,18	124,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				124,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte dalla visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 Rendita € 446,22 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 172, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 Superficie catastale 291 mq Rendita € 446,22 Piano T-1

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1988 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 461 Qualità Seminativo

		Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 5,35
Dal 03/04/2003 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 461 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.90 Reddito dominicale € 4,28 Reddito agrario € 5,35

Si precisa che il terreno catastalmente censito come seminativo allo stato attuale risulta prato/giardino di pertinenza del fabbricato di civile abitazione censito alla particella 172.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	172	3		A3	U	10	291 mq	446,22 €	T-1	

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	
6	172				ENTE URBANO						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

Il CTU precisa che l'immobile censito Catasto fabbricati al Foglio 6 particella 172 sub.3 risulta censito al Catasto

terreni al Foglio 6 particella 172 come Ente Urbano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
6	461				Seminativo	1	00.06.90 mq	4,28 €	5,35 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la coltura indicata in visura (seminativo) e lo stato dei luoghi prato / giardino.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Giulia Messina VITRANO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, le visure storiche oltre che richiedere la planimetria catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli, catasto terreni e fabbricati, vista la relazione notarile del Notaio Giulia Messina VITRANO, si deduce che la documentazione in atti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. è regolare.

Tuttavia, a completezza della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia Territorio di Vercelli, Catasto fabbricati e terreni, l'aggiornamento dell'estratto di mappa, la visura storica e Certificato di Destinazione Urbanistica.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 51294 del 14.11.2022 (che si allega in copia) la dott. Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

E' stata presentata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vercelli al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione regolarmente registrati. Con documento prot. 51294 del 14.11.2022 (che si allega in copia) la dott. Cristina VARESANO comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

**** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo in quanto parzialmente ristrutturato successivamente l'acquisto con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Denuncia di Inizio Attività prot. 866 del 29.04.2003, rilasciata per lavori di modifiche interne, rifacimento pavimento e intonaci, richiesta a nome **** Omissis ****;
- 2) Denuncia di Inizio Attività prot. 2356 del 18.11.2008 rilasciata per realizzazione piscina nel cortile, richiesta a nome di **** Omissis ****

L'abitazione risulta completamente arredata

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il terreno risulta utilizzato dall'esecutato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il Signor **** Omissis **** il CTU allega alla presente elaborato grafico con individuazione dell'accesso pedonale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il Signor **** Omissis **** il CTU allega alla presente elaborato grafico con individuazione dell'accesso pedonale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Albano Verellese in Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara.

L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento.

Il tetto è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi vecchi, il fabbricato è stato oggetto di lavori straordinari eseguiti in seguiti all'acquisto.

Il fabbricato è ante '67, esternamente si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione avente finiture ad intonaco civile non tinteggiato.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia di proprietà con ingresso al civico n.5 di Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara.

L'unità immobiliare internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, dotato di finiture di buona qualità.

I pavimenti sono in gress ad esclusione della cucina e dei bagni che presentano rivestimenti a parete e pavimenti di ceramica.

Gli infissi esterni sono stati in buona parte sostituiti, sono di legno con vetrocamera, dotati di zanzariera e persiane di legno ove presenti.

Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso sempre di legno con chiusura di sicurezza.

Gli impianti in generale ad una prima analisi visiva risultano essere in buono stato di conservazione/manutenzione come il resto dell'abitazione.

L'impianto di riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale del tipo tradizionale (marca SIME) installata in apposito vano (centrale termica) esterno all'abitazione lato cortile con corpi scaldanti puntuali (termosifoni ad elementi) di ghisa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il terreno in oggetto è di pertinenza del fabbricato oggetto di perizia e risulta in parte a prato e in parte a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

**** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1979 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio CHERCHI	12/10/1979	25406	3513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	23/10/1979	6679	5407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	25/10/1979	2414	
Dal 10/10/1996 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di VERCELLI	10/10/1996	651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	19/10/1996	6433	5036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/1997 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di VERCELLI	08/07/1997	104	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	02/03/1998	2444	1183
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	28/02/1998	195	4
Dal 16/06/1999 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Maurizio FERRARA	16/06/1999	26570	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	14/07/1999	5677	4026
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2003 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia IPPOLITO	03/04/2003	51685	10382
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/04/2003	3223	2251
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	23/04/2003	620	1V

Dal 03/04/2003 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia IPPOLITO	03/04/2003	51685	10382
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/04/2003	3224	2252
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	23/04/2003	620	1V

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.

Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Lucia IPPOLITO rep. 51685 racc.10.382 del 03.04.2003 si precisava che i mappali 179 e 180 del foglio 6 del Comune di Albano Verellese erano gravati di usufrutto parziale (2/3) a favore **** Omissis ****.

Il C.T.U. dalle ricerche effettuate ha accertato che la **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Dal 14/06/1998 al 03/04/2003	**** Omissis ****	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio CHERCHI	14/06/1988	58259	9640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	01/07/1988	5236	3904
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	01/07/1988	1155	1V
Dal 03/04/2003 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia IPPOLITO	03/04/2003	51685	10382
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	08/04/2003	3224	2252
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli	23/04/2003	620	1V

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.

Provenienza ventennale: vedi elenco atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 21/11/2011
Reg. gen. 9255 - Reg. part. 1337
Quota: 1/1
Importo: € 214.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.719,99
Rogante: Notaio Lucia IPPOLITO
Data: 10/11/2011
N° repertorio: 65288
N° raccolta: 12783
Note: A far data dal 27.12.2001, Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona (VR), piazza nogara n.2, c.f./p.iva 037004430238, è subentrato in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, a Banca Popolare di Novara S.p.A, c.f./p.iva 018448410039, per intervenuto atto di fusione; -successivamente con atto di fusione, Banco Popolare di Milano Soc. coop. a r.l., con sede in Milano, piazza F. Meda n.4, c.f./p.iva 00715120150, mediante costituzione della nuova società BANCO BPM SPA, che subentra di pieno diritto in tutti i rapporti esistenti in capo alle società partecipanti alla fusione; -in data 28.12.2018 il credito portato dal mutuo sopra indicato è stato oggetto di cessione pro-soluto con una serie di crediti classificati a sofferenza da Banco BPM SPA a LEVITICUS SPV S.r.l., con sede legale in Roma Via Piemonte n.38, c.f./p.iva 14978561000, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione dei crediti, LEVITICUS SPV S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, già di titolarità della Cedente Banco BPM SPA; - con procura speciale LEVITICUS SPV S.r.l. ha conferito mandato a CF LIBERTY SERVICING S.P.A per la gestione ed il recupero dei crediti relativi alla predetta cessione ed in particolare di compiere in nome e per conto della Società, ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2015
Reg. gen. 837 - Reg. part. 75
Quota: 1/2
Importo: € 824.906,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.453,07
Rogante: Equitalia nord s.p.a.
Data: 02/02/2015
N° repertorio: 281
N° raccolta: 12115
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Asti il 19/05/2015
Reg. gen. 3233 - Reg. part. 318

Quota: 1/2
Importo: € 38.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.953,94
Spese: € 14.366,53
Interessi: € 3.679,53
Percentuale interessi: 7,05 %
Rogante: Tribunale di Asti
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 8277
N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 29/06/2022
Reg. gen. 6085 - Reg. part. 4828
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
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 (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento 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:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 22.07.2022 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO
ARBORIO DI GATTINARA N.5**

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 21/11/2011
 Reg. gen. 9255 - Reg. part. 1337
 Quota: 1/1
 Importo: € 214.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 106.719,99
 Rogante: Notaio Lucia IPPOLITO
 Data: 10/11/2011
 N° repertorio: 65288
 N° raccolta: 12783
 Note: A far data dal 27.12.2001, Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona (VR), piazza nogara n.2, c.f./p.iva 037004430238, è subentrato in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, a Banca Popolare di Novara S.p.A, c.f./p.iva 018448410039, per intervenuto atto di fusione; -successivamente con atto di fusione, Banco Popolare di Milano Soc. coop. a r.l., con sede in Milano, piazza F. Meda n.4, c.f./p.iva 00715120150, mediante costituzione della nuova società BANCO BPM SPA, che subentra di pieno diritto in tutti i rapporti esistenti in capo alle società partecipanti alla fusione; -in data 28.12.2018 il credito portato dal mutuo sopra indicato è stato oggetto di cessione pro-soluto con una serie di crediti classificati a sofferenza da Banco BPM SPA a LEVITICUS SPV S.r.l., con sede legale in Roma Via Piemonte n.38, c.f./p.iva 14978561000, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione dei crediti, LEVITICUS SPV S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, già di titolarità della Cedente Banco BPM SPA; - con procura speciale LEVITICUS SPV S.r.l. ha conferito mandato a CF LIBERTY SERVICING S.P.A per la gestione ed il recupero dei crediti relativi alla predetta cessione ed in particolare di compiere in nome e per conto della Società, ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Tribunale di Asti il 19/05/2015
 Reg. gen. 3233 - Reg. part. 318
 Quota: 1/2
 Importo: € 38.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 19.953,94
 Spese: € 14.366,53
 Interessi: € 3.679,53
 Percentuale interessi: 7,05 %
 Rogante: Tribunale di Asti
 Data: 26/11/2013
 N° repertorio: 8277
 N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 29/06/2022
 Reg. gen. 6085 - Reg. part. 4828
 Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (salvo diversa disposizione del G.E.), consiste nella cancellazione totale sia dell'Iscrizione Ipotecaria che della Trascrizione relativa al pignoramento 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:

Per la cancellazione dell'Ipoteca € 35,00 (tassa fissa);

Per la cancellazione della Trascrizione € 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bolle € 59,00 e tassa fissa € 35,00).

Le suddette formalità sono quelle risultanti dalla relazione notarile del 22.07.2022 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Verellese come "AREA RESIDENZIALE ESISTENTE", che gli interventi edificatori sulla stessa sono ammessi dagli articoli n.16 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato C.D.U.).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Il terreno è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Verellese come "AREA RESIDENZIALE ESISTENTE", che gli interventi edificatori sulla stessa sono ammessi dagli articoli n.16 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

L'immobile 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Albano Vercellese, il fabbricato è stato oggetto dei seguenti interventi:

- 1) Licenza di Costruzione n.13 del 06.10.1976, rilasciata per lavori di sistemazione vano con formazione bagno, richiesta a nome di **** Omissis ****;
- 2) Autorizzazione Edilizia n.343 del 18.04.1998, rilasciata per rifacimento parziale del tetto di edificio residenziale, richiesta a nome di **** Omissis ****;
- 3) Autorizzazione Edilizia n.375 del 13.06.2003, rilasciata per ampliamento cancello carraio e realizzazione piscina, richiesta a nome di **** Omissis ****, (opere non realizzate);
- 4) Denuncia di Inizio Attività prot. 866 del 29.04.2003, rilasciata per lavori di modifiche interne, rifacimento pavimento e intonaci, richiesta a nome di **** Omissis ****;
- 5) Denuncia di Inizio Attività prot. 2356 del 18.11.2008 rilasciata per realizzazione piscina nel cortile, richiesta a nome di **** Omissis ****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Vercellese e precisamente D.I.A. prot.866 del 29.04.2003, rilasciata per lavori di modifiche interne, rifacimento pavimento e intonaci, e D.I.A prot. 2356 del 18.11.2008, rilasciata per realizzazione piscina nel cortile, si sono riscontrate irregolarità sia interne che di prospetto ed esterne nella realizzazione della piscina, per maggior chiarezza, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliato rilievo in fase di sopralluogo, al fine di predisporre successivamente tavola comparativa tra stato di fatto e progetti autorizzati.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con i progetti sopra citati, emergono le seguenti difformità:

PIANO TERRENO

- Lievi difformità distributive interne, nonchè altezze dei locali difformi rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;
- realizzazione struttura in ferro con funzione di pergola con soprastante telo ombreggiante;
- piscina realizzata in difformità a quella in progetto in quanto la scala di accesso non era prevista come anche il locale tecnico con alloggiamento pompe fuori terra.

In merito alla realizzazione della piscina in C.A. "JEAN DESJOYAUX" ed al trattamento chimico fisico delle acque si allega relazione tecnica redatta dalla ditta **** Omissis ****.

PIANO PRIMO

- Lievi difformità distributive interne, nonchè altezze dei locali difformi rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;
- modifiche di prospetto per n. 2 finestre nel vano scala non presenti nelle tavole progettuali.

Per sanare tali difformità, è necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa del fabbricato nonchè inserimento in mappa della piscina e deposito planimetria.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

- 1) Pratica Urbanistica per redazione S.C.I.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 2.500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.032,00;
- 3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 4) Tipo mappale per inserimento in mappa piscina € 850,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);
- 4) Diritti catastali e visure € 350,00.

Totale complessivo circa € 6.500,00 ivato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si allega alla presente C.D.U. rilasciato dal Comune di Albano Verellese in data 22.12.2022, ritirato in data 12.01.2023 in seguito l'accesso agli atti per la visione delle pratiche urbanistiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non è in contesto condominiale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non è in contesto condominiale.

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.

Sono stati ricercati anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Anno 2022 - Semestre 1 - Comune di Albano Verellese - Zona Centro urbano - abitazioni di tipo economico", e portali immobiliari, ma soprattutto il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto (cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto).

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale (piano terreno: soggiorno, cucina, ripostiglio, camera armadi, bagno, vano scala, centrale termica, cantina e sottoscala; piano primo: vano scala, n.4 camere da letto di cui tre con balcone, n.2 bagni e disimpegno-corridoio) con annesso cortile, giardino, piscina interrata e porticato aperto accessorio. Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia. I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 172, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 186.696,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5

Il terreno pignorato è una pertinenza del fabbricato residenziale ed è adibito a giardino. Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia. I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 461, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 4.968,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	466,74 mq	400,00 €/mq	€ 186.696,00	100,00%	€ 186.696,00
Bene N° 2 - Terreno Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5	124,20 mq	40,00 €/mq	€ 4.968,00	100,00%	€ 4.968,00
				Valore di stima:	€ 191.664,00

Valore di stima: € 191.664,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6500,00	€

Valore finale di stima: € 185.164,00

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.

Casale Monferrato, li 16/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bernardinello Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atti di provenienza
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 24/08/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - aggiornamento ipotecario (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verifica contratti (Aggiornamento al 14/11/2022)

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU terreno (Aggiornamento al 22/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione privacy (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Estratto google earth (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 11/11/2023)
- ✓ Altri allegati - Progetti comunali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Tavola comparativa fabbricato (Aggiornamento al 11/02/2023)
- ✓ Altri allegati - Certificato di morte AMBRINO Giuseppina
- ✓ Altri allegati - Invio perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5

Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale (piano terreno: soggiorno, cucina, ripostiglio, camera armadi, bagno, vano scala, centrale termica, cantina e sottoscala; piano primo: vano scala, n.4 camere da letto di cui tre con balcone, n.2 bagni e disimpegno-corridoio) con annesso cortile, giardino, piscina interrata e porticato aperto accessorio. Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia. I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 172,

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Verellese come "AREA RESIDENZIALE ESISTENTE", che gli interventi edificatori sulla stessa sono ammessi dagli articoli n.16 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato C.D.U.).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5

Il terreno pignorato è una pertinenza del fabbricato residenziale ed è adibito a giardino. Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia. I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 461, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il terreno è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Verellese come "AREA RESIDENZIALE ESISTENTE", che gli interventi edificatori sulla stessa sono ammessi dagli articoli n.16 delle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. (vedasi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

Prezzo base d'asta: € 185.164,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.164,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 172, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 172, Qualità ENTE URBANO	Superficie	466,74 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente risulta in buono stato conservativo in quanto parzialmente ristrutturato successivamente l'acquisto con i seguenti titoli abilitativi: 1) Denuncia di Inizio Attività prot. 866 del 29.04.2003, rilasciata per lavori di modifiche interne, rifacimento pavimento e intonaci, richiesta a nome **** Omissis ****; 2) Denuncia di Inizio Attività prot. 2356 del 18.11.2008 rilasciata per realizzazione piscina nel cortile, richiesta a nome di **** Omissis **** L'abitazione risulta completamente arredata		
Descrizione:	Gli immobili pignorati consistono in un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale (piano terreno: soggiorno, cucina, ripostiglio, camera armadi, bagno, vano scala, centrale termica, cantina e sottoscala; piano primo: vano scala, n.4 camere da letto di cui tre con balcone, n.2 bagni e disimpegno-corridoio) con annesso cortile, giardino, piscina interrata e porticato aperto accessorio. Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia. I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	**** Omissis ****		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Albano Verellese (VC) - Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n.5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 461, Qualità Seminativo	Superficie	124,20 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta utilizzato dall'esecutato.		
Descrizione:	Il terreno pignorato è una pertinenza del fabbricato residenziale ed è adibito a giardino. Il Comune di Albano Verellese in provincia di Vercelli costituisce un piccolo centro prevalentemente agricolo, con poche attività commerciali e i servizi comunali di base, è situato tra il fiume Sesia e il torrente Marchiazza e ospita la sede del Parco naturale delle Lame del Sesia. I beni oggetto della presente perizia si trovano in posizione centrale e sono a pochi chilometri dalla città di Vercelli.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	**** Omissis ****

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 21/11/2011
Reg. gen. 9255 - Reg. part. 1337
Quota: 1/1
Importo: € 214.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 106.719,99
Rogante: Notaio Lucia IPPOLITO
Data: 10/11/2011
N° repertorio: 65288
N° raccolta: 12783
Note: A far data dal 27.12.2001, Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona (VR), piazza nogara n.2, c.f./p.iva 037004430238, è subentrato in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, a Banca Popolare di Novara S.p.A, c.f./p.iva 018448410039, per intervenuto atto di fusione; -successivamente con atto di fusione, Banco Popolare di Milano Soc. coop. a r.l., con sede in Milano, piazza F. Meda n.4, c.f./p.iva 00715120150, mediante costituzione della nuova società BANCO BPM SPA, che subentra di pieno diritto in tutti i rapporti esistenti in capo alle società partecipanti alla fusione; -in data 28.12.2018 il credito portato dal mutuo sopra indicato è stato oggetto di cessione pro-soluto con una serie di crediti classificati a sofferenza da Banco BPM SPA a LEVITICUS SPV S.r.l., con sede legale in Roma Via Piemonte n.38, c.f./p.iva 14978561000, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione dei crediti, LEVITICUS SPV S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, già di titolarità della Cedente Banco BPM SPA; - con procura speciale LEVITICUS SPV S.r.l. ha conferito mandato a CF LIBERTY SERVICING S.P.A per la gestione ed il recupero dei crediti relativi alla predetta cessione ed in particolare di compiere in nome e per conto della Società, ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti.
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 03/02/2015
Reg. gen. 837 - Reg. part. 75
Quota: 1/2
Importo: € 824.906,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.453,07
Rogante: Equitalia nord s.p.a.
Data: 02/02/2015
N° repertorio: 281
N° raccolta: 12115

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Tribunale di Asti il 19/05/2015
 Reg. gen. 3233 - Reg. part. 318
 Quota: 1/2
 Importo: € 38.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 19.953,94
 Spese: € 14.366,53
 Interessi: € 3.679,53
 Percentuale interessi: 7,05 %
 Rogante: Tribunale di Asti
 Data: 26/11/2013
 N° repertorio: 8277
 N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 29/06/2022
 Reg. gen. 6085 - Reg. part. 4828
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ALBANO VERCELLESE (VC) - VIA CARDINALE MERCURINO ARBORIO DI GATTINARA N.5

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 21/11/2011
 Reg. gen. 9255 - Reg. part. 1337
 Quota: 1/1
 Importo: € 214.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 106.719,99
 Rogante: Notaio Lucia IPPOLITO
 Data: 10/11/2011
 N° repertorio: 65288
 N° raccolta: 12783
 Note: A far data dal 27.12.2001, Banco Popolare Società Cooperativa, con sede in Verona (VR), piazza nogara n.2, c.f./p.iva 037004430238, è subentrato in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, a Banca Popolare di Novara S.p.A, c.f./p.iva 018448410039, per intervenuto atto di fusione;

-successivamente con atto di fusione, Banco Popolare di Milano Soc. coop. a r.l., con sede in Milano, piazza F. Meda n.4, c.f./p.iva 00715120150, mediante costituzione della nuova società BANCO BPM SPA, che subentra di pieno diritto in tutti i rapporti esistenti in capo alle società partecipanti alla fusione; -in data 28.12.2018 il credito portato dal mutuo sopra indicato è stato oggetto di cessione pro-soluto con una serie di crediti classificati a sofferenza da Banco BPM SPA a LEVITICUS SPV S.r.l., con sede legale in Roma Via Piemonte n.38, c.f./p.iva 14978561000, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione dei crediti, LEVITICUS SPV S.r.l. è succeduta a titolo particolare in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, già di titolarità della Cedente Banco BPM SPA; - con procura speciale LEVITICUS SPV S.r.l. ha conferito mandato a CF LIBERTY SERVICING S.P.A per la gestione ed il recupero dei crediti relativi alla predetta cessione ed in particolare di compiere in nome e per conto della Società, ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Asti il 19/05/2015

Reg. gen. 3233 - Reg. part. 318

Quota: 1/2

Importo: € 38.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 19.953,94

Spese: € 14.366,53

Interessi: € 3.679,53

Percentuale interessi: 7,05 %

Rogante: Tribunale di Asti

Data: 26/11/2013

N° repertorio: 8277

N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 29/06/2022

Reg. gen. 6085 - Reg. part. 4828

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****