
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	14



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	14
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2021 del R.G.E.	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.950,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1.....	38



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 138



INCARICO

All'udienza del 11/10/2022, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.30594, 8.12088)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Bene immobile n. 1 costituito da: locale di deposito di ampia metratura (circa mq. 149 di superficie utile calpestabile), ubicato al piano interrato ed inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, sia un secondo accesso di tipo carraio dall'adiacente Via Circonvallazione, che conduce verso il cortile interno e da quest'ultimo, mediante rampa di discesa, al piano interrato ed allo specifico locale di deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'unità immobiliare risulta essere situata nel territorio del Comune di Bianzè, in posizione pressochè centrale, a circa m. 200 dal Palazzo Municipale e m. 250 dal plesso scolastico, ovvero dal centro. Più precisamente inserita a Sud rispetto l'assetto del paese, direttamente frontistante sul Corso principale ed in adiacenza ai giardini-parco giochi denominati Piantale.

La Via principale di attraversamento del paese, ovvero Corso Italia, appare quale direttrice di entrata-uscita da Bianzè che conduce, rispettivamente, a Sud-Ovest verso il limitrofo Comune di Livorno Ferraris ed a Nord-Est sia verso Tronzano che Santhià.

Il paese di Bianzè risulta dotato di Stazione ferroviaria sulla tratta Torino-Milano, mentre il casello autostadale più vicino è quello di Borgo d'Ale, appartenente all'A4 Torino-Milano, distante circa km. 6 dal centro paese.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Bene immobile n. 2 costituito da: appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano (secondo fuori terra), inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta



sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, dal quale attraversando un primo corpo scala (Scala A) si accede al secondo vano scala (Scala B) che conduce all'unità immobiliare interessata, sia inoltre relativo accesso carraio verso il cortile interno, dall'adiacente Via Circonvallazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'unità immobiliare risulta essere situata nel territorio del Comune di Bianzè, in posizione pressochè centrale, a circa m. 200 dal Palazzo Municipale e m. 250 dal plesso scolastico, ovvero dal centro. Più precisamente inserita a Sud rispetto l'assetto del paese, direttamente frontistante sul Corso principale ed in adiacenza ai giardini-parco giochi denominati Piantale.

La Via principale di attraversamento del paese, ovvero Corso Italia, appare quale direttrice di entrata-uscita da Bianzè che conduce, rispettivamente, a Sud-Ovest verso il limitrofo Comune di Livorno Ferraris ed a Nord-Est sia verso Tronzano che Santhià.

Il paese di Bianzè risulta dotato di Stazione ferroviaria sulla tratta Torino-Milano, mentre il casello autostadale più vicino è quello di Borgo d'Ale, appartenente all'A4 Torino-Milano, distante circa km. 6 dal centro paese.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

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

Come riscontrabile dalla consultazione del fascicolo Ipocastale, si segnala in particolare che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato, costituiti, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli (effettuati nei venti anni anteriori rispetto alla Trascrizione del Pignoramento immobiliare, estesi anche ai precedenti proprietari) e sino alla Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare.

Lo stesso Creditore ha altresì provveduto alla definizione catastale, attuale e storica dell'immobile pignorato mediante le relative visure storiche catastali.

In riferimento alla titolarità dei beni, il Creditore Procedente non ha provveduto ad un deposito di una certificazione in merito, pertanto, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire anche la Visura CCIAA riferita all'attuale Debitore esecutato, da cui si evince la relativa denominazione fiscale, ovvero: **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva: **** Omissis ****.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

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

Come riscontrabile dalla consultazione del fascicolo Ipocastale, si segnala in particolare che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene pignorato, costituiti, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli (effettuati nei venti anni anteriori rispetto alla Trascrizione del Pignoramento immobiliare, estesi anche ai precedenti proprietari) e sino alla Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare.

Lo stesso Creditore ha altresì provveduto alla definizione catastale, attuale e storica dell'immobile pignorato mediante le relative visure storiche catastali.

In riferimento alla titolarità dei beni, il Creditore Procedente non ha provveduto ad un deposito di una certificazione in merito, pertanto, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire anche la Visura CCIAA riferita all'attuale Debitore esecutato, da cui si evince la relativa denominazione fiscale, ovvero: **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva: **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si specifica che, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire relativa Visura CCIAA, da cui si evince la natura giuridica del Debitore esecutato, ovvero: **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva: **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si specifica che, trattandosi di persona giuridica, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire relativa Visura CCIAA, da cui si evince la natura giuridica del Debitore esecutato, ovvero: **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****, Cod.Fisc. e P.Iva: **** Omissis ****.



CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

I confini del mappale 903 su cui insiste il condominio ospitante l'appartamento risultano essere:

- a Nord con Corso Italia e con i mappali 303, 287, 936 e 709;
- a Est con i mappali 303, 287, 936, 709 e 290;
- a Sud con i mappali 290 e 294 (ovvero Fossa demaniale);
- a Ovest con i mappali 294 (ovvero Fossa demaniale) e con Corso Italia.

Nello specifico, i confini del locale adibito a deposito (sub. 48) ubicato al piano interrato sono:

- a Nord con altra unità immobiliare, con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore), con cortile comune e con sub. 58;
- a Est con cortile comune e con sub. 58;
- a Sud con sub. 58, con cortile comune e con vuoto sul mappale 294;
- a Ovest con vuoto sul mappale 294, con altra unità immobiliare e con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

I confini del mappale 903 su cui insiste il condominio ospitante l'appartamento risultano essere:

- a Nord con Corso Italia e con i mappali 303, 287, 936 e 709;
- a Est con i mappali 303, 287, 936, 709 e 290;
- a Sud con i mappali 290 e 294 (ovvero Fossa demaniale);
- a Ovest con i mappali 294 (ovvero Fossa demaniale) e con Corso Italia.

Nello specifico, i confini dell'appartamento (sub. 52) ubicato al primo piano -secondo fuori terra- sono:

- a Nord con vuoto su Corso Italia e con altra unità immobiliare;
- a Est con altra unità immobiliare, con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore) e con sub. 43;
- a Sud con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore) e con vuoto sul mappale 294;
- a Ovest con vuoto sul mappale 294 e con vuoto su Corso Italia.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	148,80 mq	162,50 mq	0,50	81,25 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				81,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Associate all'unità immobiliare adibita a locale di deposito risultano inoltre tutte le utilità comuni al condominio, ovvero: vano scala (Scala B) con relativo ascensore e corridoi comuni; locale tecnico; cortile interno condominiale (come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Il tutto come da copia di scheda planimetrica rasterizzata dell'unità immobiliare, allegata alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,80 mq	103,40 mq	1,00	103,40 mq	3,02 m	1
Balcone scoperto	14,10 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				106,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento in oggetto è sprovvisto di cantina.

Associate all'unità immobiliare abitativa risultano inoltre tutte le utilità comuni al condominio, ovvero: vano scala (Scala B) con relativo ascensore e corridoi comuni; locale tecnico; cortile interno condominiale (come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Il tutto come da copia di scheda planimetrica rasterizzata dell'unità immobiliare, allegata alla presente Relazione di Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1986 al 17/09/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 289, Sub. 3 Categoria F1
Dal 17/09/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 555, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 160 Rendita € 0,59 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 555, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 160



		Rendita € 404,90 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 555, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 160 Rendita € 363,59 Piano S1
Dal 04/07/2006 al 18/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 160 Rendita € 363,59 Piano S1
Dal 18/07/2008 al 10/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 37 Categoria C6 Cl.2, Cons. 160 Rendita € 363,59 Piano S1
Dal 10/09/2014 al 14/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 48 Categoria C2 Cl.3, Cons. 145 Superficie catastale 166 mq Rendita € 209,68 Piano S1
Dal 14/11/2018 al 03/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 48 Categoria C2 Cl.3, Cons. 145 Superficie catastale 166 mq Rendita € 209,68 Piano S1

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

A suffragio di quanto dettagliato in precedenza si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/2006 al 18/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 542,28
Dal 18/07/2008 al 10/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 542,28 Piano 1-S1
Dal 10/09/2014 al 07/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 47 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 Rendita € 326,66



		Piano 1-S1
Dal 07/09/2015 al 29/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 426,08 Piano 1-S1
Dal 29/05/2017 al 19/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 52 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 296,96 Piano 1
Dal 19/03/2018 al 14/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 52 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 387,34 Piano 1
Dal 14/11/2018 al 03/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 903, Sub. 52 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano 1

Si specifica che, anteriormente alla data del 04/07/2006, il Fg. 19, mapp. 903, sub. 13 sopra indicato deriva dal seguente immobile soppresso, originario dello stesso, ovvero: Fg. 19, mapp. 555, sub. 13.

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

A suffragio di quanto dettagliato in precedenza si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	903	48		C2	3	145	166 mq	209,68 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito	Graffato	



				Cens.			ha are ca	le	agrario	
19	903				ENTE URBANO		00 21 90 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Vercelli di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzato all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue. La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo VC0080928, in data 10/09/2014 da **** Omissis ****: esiste piena e totale corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, come verificato durante le operazioni di sopralluogo.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	903	52		A2	1	5	117 mq	387,34 €	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	
19	903				ENTE URBANO		00 21 90 mq				

Corrispondenza catastale



A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Vercelli di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzato all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue. La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo VC0018196, in data 29/05/2017 da **** Omissis ****: esiste piena e totale corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, come verificato durante le operazioni di sopralluogo.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Sopralluogo avvenuto in data 04/11/2022, congiuntamente con il Custode nominato Avv. **** Omissis ****, come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile" in merito allo stato attuale di occupazione del locale di deposito, con relativo provvedimento del G.E. quale ordine di liberazione immobile, da effettuarsi entro sessanta giorni dalla notificazione del Decreto del 28/11/2022.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Sopralluogo avvenuto in data 04/11/2022, congiuntamente con il Custode nominato Avv. **** Omissis ****, come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile" in merito allo stato attuale di occupazione dell'appartamento, con presenza di Contratto di Locazione opponibile alla Procedura Esecutiva in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Edificio in condizioni statico-strutturali appena sufficienti. Alcune parti comuni presentano uno stato conservativo trascurato, anche in virtù degli occupanti residenti nella porzione servita dalla Scala B in oggetto, alcuni dei quali risultano essere extracomunitari e/o richiedenti asilo politico, alloggiati in altri appartamenti sempre di proprietà del Debitore Esecutato ma estranei alla suddetta Procedura Esecutiva immobiliare.

Non si è potuto verificare il grado di conservazione del tetto, che si presume in sommarie condizioni manutentive.

Le finiture esterne dell'immobile appaiono in buone condizioni sui due fronti principali affacciati sulle Vie pubbliche, frutto anche di una recente manutenzione straordinaria delle facciate avvenuta nel 2003, mentre nei due lati prospicienti sul cortile interno non risultano mai essere stati realizzati lavori manutentivi, pertanto le finiture appaiono decisamente obsolete ed assolutamente bisognose di un intervento conservativo.

Il piano interrato dell'edificio condominiale appare in condizioni statico-strutturali assai modeste.

Il locale di deposito, al di là del suo utilizzo indiscriminato da parte di tutti i condomini, presenta condizioni di conservazione sufficienti; le relative dotazioni (portoni d'ingresso e impianto elettrico) necessitano invece di adeguata manutenzione e verifica.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Edificio in condizioni statico-strutturali appena sufficienti. Alcune parti comuni presentano uno stato conservativo trascurato, anche in virtù degli occupanti residenti nella porzione servita dalla Scala B in oggetto, alcuni dei quali risultano essere extracomunitari e/o richiedenti asilo politico, alloggiati in altri appartamenti sempre di proprietà del Debitore Esecutato ma estranei alla suddetta Procedura Esecutiva immobiliare.

Non si è potuto verificare il grado di conservazione del tetto, che si presume in sommarie condizioni manutentive.

Le finiture esterne dell'immobile appaiono in buone condizioni sui due fronti principali affacciati sulle Vie pubbliche, frutto anche di una recente manutenzione straordinaria delle facciate avvenuta nel 2003, mentre nei due lati prospicienti sul cortile interno non risultano mai essere stati realizzati lavori manutentivi, pertanto le finiture appaiono decisamente obsolete ed assolutamente bisognose di un intervento conservativo.

L'appartamento in oggetto, sebbene attualmente abitato, presenta caratteristiche assolutamente dimesse, con finiture interne solamente sufficienti, infatti la maggior parte di tali specifiche (ovvero pavimenti, rivestimenti nonché le dotazioni impiantistiche) risalgono per ovvie ragioni, non essendo mai state aggiornate, alla data di edificazione dell'immobile, ovvero al 1971 (rif. paragrafo "Regolarità edilizia"). Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, l'unità immobiliare potrebbe assumere connotati decisamente superiori e qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo.

Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Come riportato sia al paragrafo "Consistenza immobile" sia a quello "Dati catastali", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale si rilevano le seguenti parti comuni, accatastate quali Beni Comuni non Censibili (B.C.N.C.):

- vani scala con relativi ascensori e corridoi comuni sia di accesso agli appartamenti, sia alle cantine ed autorimesse interrato (identificati mediante Fg. 19, mapp. 903, sub. 55);
- locale centrale termica (individuato dal relativo sub. 56);
- locale tecnico a piano interrato (contraddistinto dal sub. 57);
- cortile interno condominiale, avente una superficie complessiva pari a circa mq. 1.150.

Per una miglior comprensione di quanto predetto si rimanda sia all'Elaborato planimetrico complessivo, sia all'elenco dei subalterni (per il quale si specifica che, causa errore di assegnazione, il sub. 57 non risulta essere al piano S2 bensì al piano S1, essendo presente nel condominio un solo piano interrato), entrambi allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali e addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Come riportato sia al paragrafo "Consistenza immobile" sia a quello "Dati catastali", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale si rilevano le seguenti parti comuni, accatastate quali Beni Comuni non Censibili (B.C.N.C.):

- vani scala con relativi ascensori e corridoi comuni sia di accesso agli appartamenti, sia alle cantine ed autorimesse interrato (identificati mediante Fg. 19, mapp. 903, sub. 55);
- locale centrale termica (individuato dal relativo sub. 56);



- locale tecnico a piano interrato (contraddistinto dal sub. 57);
- cortile interno condominiale, avente una superficie complessiva pari a circa mq. 1.150.

Per una miglior comprensione di quanto predetto si rimanda sia all'Elaborato planimetrico complessivo, sia all'elenco dei subalterni (per il quale si specifica che, causa errore di assegnazione, il sub. 57 non risulta essere al piano S2 bensì al piano S1, essendo presente nel condominio un solo piano interrato), entrambi allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali e addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Quale servitù gravante sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare (nonchè sull'intero Condominio **** Omissis ****) si riscontra la presenza di una servitù passiva inerente la stessa attitudine edificatoria del manufatto edilizio. Infatti il condominio è stato realizzato, sul fronte rivolto a Sud-Ovest, in adiacenza alla Fossa demaniale (gestita dalla Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia ed identificata dal Fig. 19, mapp. 294): pertanto nei confronti della stessa si è costituito un Diritto reale, a titolo oneroso, che viene annualmente ripartito all'interno delle spese condominiali, dettato sia dalle vedute a confine senza la distanza consentita, sia dallo stillicidio delle acque meteoriche provenienti dalla copertura ed indirizzate tramite pluviali direttamente sulla proprietà limitrofa rappresentata dal predetto fossato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Quale servitù gravante sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare (nonchè sull'intero Condominio **** Omissis ****) si riscontra la presenza di una servitù passiva inerente la stessa attitudine edificatoria del manufatto edilizio. Infatti il condominio è stato realizzato, sul fronte rivolto a Sud-Ovest, in adiacenza alla Fossa demaniale (gestita dalla Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia ed identificata dal Fig. 19, mapp. 294): pertanto nei confronti della stessa si è costituito un Diritto reale, a titolo oneroso, che viene annualmente ripartito all'interno delle spese condominiali, dettato sia dalle vedute a confine senza la distanza consentita, sia dallo stillicidio delle acque meteoriche provenienti dalla copertura ed indirizzate tramite pluviali direttamente sulla proprietà limitrofa rappresentata dal predetto fossato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", la costruzione del condominio ospitante l'unità immobiliare, denominato **** Omissis ****, è avvenuta a far data dal 1971: nella fattispecie, trattandosi di edificio avente tipologia pluripiano, lo stesso è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a., solai in laterocemento e murature di tamponamento, in condizioni statico-strutturali appena sufficienti. Le strutture di collegamento verticale (vano scala dotato di rispettivo ascensore) risultano anch'esse in c.a. La copertura del fabbricato, costituita da falde inclinate aventi orditura lignea e sovrastante manto di copertura in tegole, sebbene non è stato possibile verificarne il grado di conservazione, si presume possa essere in sommarie condizioni manutentive.

Il fabbricato in oggetto presenta sia un accesso principale pedonale che uno carraio rivolto a Sud-Ovest: da quest'ultimo, affacciante sulla limitrofa Via Circonvallazione, mediante un ponte esclusivo, si attraversa la Fossa



demaniale che lambisce il condominio per giungere nel cortile interno e da questi, scendendo la rampa di discesa, al piano interrato in cui si trova l'ampio locale di deposito oggetto di caratterizzazione.

Nel dettaglio, tale locale di deposito presenta tipologia quale unico ampio ambiente, di forma sagomata ed esteso longitudinalmente, intervallato da due pile centrali di sostegno ai piani sovrastanti e servito da un doppio ingresso carraio, costituito da due portoni affiancati: il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 149 ed altezza interna utile di m. 3.00.

Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:

- murature esterne di tamponamento, edificate in laterizio, intonacate in malta di calce con finitura prevalente in rivestimento di mattonelle sui fronti stradali ed in tinteggiatura negli affacci su cortile comune interno;
- serramento di accesso principale al condominio, così come quello di ingresso al vano scala "B" in metallo con vetro singolo;
- vano scala "B" con finestre con telaio in ferro e vetrate opacizzate/satinate, decisamente obsolete;
- pavimentazione atrio d'ingresso condominiale, pianerottoli vani scala e scala interna in marmo; vano scala "B" con pareti tinteggiate; parapetto della scala con struttura di sostegno in metallo e mancorrente in legno; ascensore comune in sufficiente stato di manutenzione.

Le principali finiture interne al locale di deposito oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere:

- esposizione degli affacci: Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest;
- murature costituite da pareti perimetrali in laterizio lasciate grezze, mentre la porzione confinante con la centrale termica (individuata dal sub. 56) risulta intonacata mediante specifico intonaco REI; solaio in laterocemento idem al grezzo; pilastri centrali in c.a.;
- pavimentazione in battuto di cls;
- presenza di n. 2 portoni d'ingresso in ferro;
- serramenti perimetrali costituiti da finestre a nastro con telaio in ferro e vetro smerigliato;
- presenza di impianto elettrico in canalina esterna, necessitante di adeguata verifica; assenza di impianto di riscaldamento; scarichi condominiali a vista, correnti a soffitto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", la costruzione del condominio ospitante l'unità immobiliare, denominato **** Omissis ****, è avvenuta a far data dal 1971: nella fattispecie, trattandosi di edificio avente tipologia pluripiano, lo stesso è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a., solai in laterocemento e murature di tamponamento, in condizioni statico-strutturali appena sufficienti. Le strutture di collegamento verticale (vano scala dotato di rispettivo ascensore) risultano anch'esse in c.a. La copertura del fabbricato, costituita da falde inclinate aventi orditura lignea e sovrastante manto di copertura in tegole, sebbene non è stato possibile verificarne il grado di conservazione, si presume possa essere in sommarie condizioni manutentive.

Il fabbricato in oggetto presenta sia un accesso pedonale che uno carraio, rispettivamente affacciati: quello pedonale su Corso Italia e quello carraio sull'adiacente Via Circonvallazione. Dall'ingresso pedonale esterno si accede, attraversando un primo corpo scala (Scala A) ed un pezzo di cortile interno, al secondo vano scala condominiale (Scala B), che assolve la funzione di filtro distributivo, sia verso i piani sovrastanti adibiti a carattere residenziale, sia verso quello interrato ospitante cantine ed autorimesse.

Esternamente l'edificio condominiale non presenta alcuna recinzione sul fronte principale, affacciando direttamente su strada, mentre sul lato rivolto a Sud-Ovest, lo stesso risulta in aderenza alla Fossa demaniale, bypassata mediante un ponte esclusivo atto a garantirne l'attraversamento.

L'appartamento in questione, ubicato al primo piano (secondo f.t.) è raggiungibile sia mediante la scala interna che l'ascensore: dalla porta d'ingresso si accede ad un corridoio/disimpegno centrale attorno al quale risultano distribuiti i vari ambienti circostanti. Nel dettaglio, a sinistra rispetto l'ingresso si accede alla cucina abitabile ed al bagno; frontalmente si rileva l'ampio soggiorno, affacciante sui due fronti principali ad angolo, mentre verso sinistra si rilevano una prima camera da letto, un piccolo ripostiglio ed una seconda camera, di tipo matrimoniale: il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 97. L'altezza interna utile risulta essere pari a m. 3.02. Due balconi esterni, uno principale sull'affaccio ad angolo del soggiorno ed uno



accessibile dalla cucina, aventi superficie utile totale pari a circa mq. 14, completano la dotazione dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:

- murature esterne di tamponamento, edificate in laterizio, intonacate in malta di calce con finitura prevalente in rivestimento di mattonelle sui fronti stradali ed in tinteggiatura negli affacci su cortile comune interno;
- serramento di accesso principale al condominio, così come quello di ingresso al vano scala "B" in metallo con vetro singolo;
- vano scala "B" con finestre con telaio in ferro e vetrate opacizzate/satinate, decisamente obsolete;
- pavimentazione atrio d'ingresso condominiale, pianerottoli vani scala e scala interna in marmo; vano scala "B" con pareti tinteggiate; parapetto della scala con struttura di sostegno in metallo e mancorrente in legno; ascensore comune in sufficiente stato di manutenzione.

Le principali finiture interne all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere:

- esposizione degli affacci dell'appartamento: Nord-Ovest e Sud-Ovest;
- murature interne costituite da tramezzi divisorii in laterizio forato e intonacate;
- pavimenti in piastrelle di marmaglia nell'ingresso con corridoio/disimpegno; in piastrelle di ceramica obsolete per ciò che riguarda la cucina, il bagno, il soggiorno ed il piccolo ripostiglio; infine in parquet di legno in entrambe le camere da letto;
- rivestimento in piastrelle di ceramica sia nel bagno (h. cm. 200) che in cucina (fascia di rivestimento retrostante alla parete attrezzata);
- presenza di zoccolini battiscopa a pavimento, ovunque coordinati con la rispettiva tipologia;
- porta d'ingresso in legno, con serratura di sicurezza, di tipo obsoleto; porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni in legno, dotati di vetro singolo, obsoleti e risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio;
- presenza di sistemi oscuranti quali tapparelle in plastica, coordinate con l'intero condominio; cassonetti delle tapparelle non coibentati; si rilevano inoltre sulle varie aperture delle zanzariere, costruite artigianalmente con telaio in legno e rete semplicemente fissata;
- soglie e davanzali, interni ed esterni, in marmo;
- entrambi i balconi dotati di pavimento in piastrelle di ceramica, con parapetto pieno in muratura intonacata e ringhiera metallica, a bacchette verticali in ferro, posta in testata.

Il bagno presenta le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari funzionanti (nello specifico): tazza wc, bidet, lavello e vasca da bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica; contatori impiantistici nel bagno posti a vista.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, aventi natura condominiale, quali: impianto elettrico 220V sottotraccia (nel bagno risulta passante in canaline esterno muro), idrico, citofonico, telefonico e impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, pienamente funzionante stante il recente intervento di sostituzione e rifacimento integrale dello stesso, avvenuto nel 2011 come risulta al relativo paragrafo "Regolarità edilizia", alimentato a gas-metano, con centrale termica condominiale utilizzata sia per la produzione di riscaldamento che di acqua calda sanitaria;
- quali terminali di distribuzione del calore sono stati riscontrati radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore, finalizzati al controllo dei consumi per ciascun singolo appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo il locale di deposito risulta attualmente utilizzato, indistintamente, un pò da tutti i condomini quale "refugium peccatorum" per stipare e/o abbandonare oggetti non più utilizzati o comunque quale sorta di magazzino collettivo (peraltro ben rappresentato dalla documentazione fotografica a corredo). Tuttavia, come accertato dal Custode Giudiziario, non risulta esservi alcun Contratto in merito ed il Debitore esecutato non ne detiene il possesso (non essendo presente in loco). Pertanto, a seguito di memoria scitta di rendicontazione al G.E. quest'ultimo ha emanato relativo Provvedimento contenente un ordine di liberazione dell'immobile, da effettuarsi entro sessanta giorni dalla notificazione del predetto Decreto avente data 28/11/2022.

Tale Provvedimento del G.E. viene allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo l'unità immobiliare a carattere residenziale risulta occupata ed utilizzata dal Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia (con prole).

Si rileva la presenza di relativo "Contratto di Locazione" (di cui si allega dichiarazione di esistenza da parte del Debitore Esecutato con annessa registrazione), stipulato tra la proprietà, rappresentata da **** Omissis ****, con sede legale in **** Omissis ****, Via **** Omissis ****, Cod.Fisc. **** Omissis ****, nella persona del legale rappresentante, Sig.ra **** Omissis **** ed il locatario Sig.ra **** Omissis ****, cod.fisc. **** Omissis ****, nata in **** Omissis ****, moglie del suddetto Sig. **** Omissis ****.

Tale regolare Contratto, registrato all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Pagani (SA) in data 04.05.2021, al n. 002128, serie 3T e codice identificativo TEX21T002128000II, presenta una durata pari ad anni quattro, con inizio il 01.12.2020 e scadenza prevista il 30.11.2024. Il canone annuo risulta essere stabilito in €. 3.000,00 a mezzo di rate pari a €. 250,00 ciascuna.

Stanti tali premesse, facendo riferimento al Verbale di Pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vercelli in data 18.11.2021, Reg. Gen. 9895, Reg. Part. 7896, si rileva come quest'ultimo sia successivo alla data di registrazione del Contratto di Locazione, che dunque è da ritenersi opponibile alla Procedura Esecutiva in oggetto, quantomeno sino alla sua scadenza.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2008 al 14/11/2018	**** Omissis ****	Devoluzione allo Stato di beni ereditati			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	18/07/2008	25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	09/10/2014	6553	5291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2018 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diego Ajmerito in Torino	14/11/2018	13718	6012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	19/11/2018	8920	6925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Al fine di verificare la provenienza ultraventennale del cespite si precisa che, in data antecedente al 18/07/2008, l'unità immobiliare in oggetto risultava essere compresa entro una serie di beni immobiliari facenti parte della cosiddetta **** Omissis ****, in quanto appartenuti alla stessa persona sin già dall'epoca di edificazione del condominio **** Omissis ****, si rimanda a tal proposito al paragrafo "Regolarità edilizia" dal quale si evince che l'originaria "Licenza di Costruzione" n. 10/11, fu rilasciata dal Comune di Bianzè (VC), in data 30/07/1971, proprio alla Sig.ra **** Omissis ****, cod. fisc. **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduta in **** Omissis **** in data **** Omissis ****.

Tali beni, a seguito della chiusura della suddetta Procedura di eredità, sono stati dunque devoluti al patrimonio dello Stato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2008 al 14/11/2018	**** Omissis ****	Devoluzione allo Stato di beni ereditati			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Vercelli	18/07/2008	25	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	09/10/2014	6553	5291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2018 al 09/01/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diego Ajmerito in Torino	14/11/2018	13718	6012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	19/11/2018	8920	6925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al fine di verificare la provenienza ultraventennale del cespite si precisa che, in data antecedente al 18/07/2008, l'unità immobiliare in oggetto risultava essere compresa entro una serie di beni immobiliari facenti parte della cosiddetta **** Omissis ****, in quanto appartenuti alla stessa persona sin già dall'epoca di edificazione del condominio **** Omissis ****, si rimanda a tal proposito al paragrafo "Regolarità edilizia" dal quale si evince che l'originaria "Licenza di Costruzione" n. 10/11, fu rilasciata dal Comune di Bianzè (VC), in data 30/07/1971, proprio alla Sig.ra **** Omissis ****, cod. fisc. **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduta in **** Omissis **** in data **** Omissis ****.

Tali beni, a seguito della chiusura della suddetta Procedura di eredità, sono stati dunque devoluti al patrimonio dello Stato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Vercelli aggiornate al 09/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
 Trascritto a Vercelli il 18/11/2021
 Reg. gen. 9895 - Reg. part. 7896
 Quota: 1/1 di proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

Da ispezioni Ipotecarie di controllo, che si allegano in calce, effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle

Entrate, sezione Conservatoria dei Registri immobiliari, Direzione Provinciale di Vercelli in data 09/01/2023, non è stata riscontrata alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili del 18/11/2021 (Reg. Gen. 9895 / Reg. Part. 7896).

Si specifica che, a seguito di doppia ispezione Ipotecaria di controllo, si è rilevato come nella suddetta Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare il Debitore Esecutato possenga la seguente denominazione: **** Omissis ****, Cod.Fisc. **** Omissis ****, mentre nella Nota relativa all'Atto di compravendita del 14/11/2018, a rogito Notaio Diego Ajmerito in Torino, rep. n. 13718/6012, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 19/11/2018, Reg. Gen. n. 8920, Reg. Part. n. 6925, lo stesso Debitore venga denominato **** Omissis ****, sempre con medesimo Cod.Fisc. **** Omissis ****. Sebbene vi sia tale doppia nomenclatura, la presenza dello



stesso codice fiscale determina, senza ombra di dubbio, che si tratta del medesimo soggetto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Vercelli aggiornate al 09/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 18/11/2021

Reg. gen. 9895 - Reg. part. 7896

Quota: 1/1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

Da ispezioni Ipotecarie di controllo, che si allegano in calce, effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle

Entrate, sezione Conservatoria dei Registri immobiliari, Direzione Provinciale di Vercelli in data 09/01/2023, non è stata riscontrata alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili del 18/11/2021 (Reg. Gen. 9895 / Reg. Part. 7896).

Si specifica che, a seguito di doppia ispezione Ipotecaria di controllo, si è rilevato come nella suddetta Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare il Debitore Esecutato posseda la seguente denominazione: **** Omissis ****, Cod.Fisc. **** Omissis ****, mentre nella Nota relativa all'Atto di compravendita del 14/11/2018, a rogito Notaio Diego Ajmerito in Torino, rep. n. 13718/6012, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 19/11/2018, Reg. Gen. n. 8920, Reg. Part. n. 6925, lo stesso Debitore venga denominato **** Omissis ****, sempre con medesimo Cod.Fisc. **** Omissis ****. Sebbene vi sia tale doppia nomenclatura, la presenza dello stesso codice fiscale determina, senza ombra di dubbio, che si tratta del medesimo soggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Bianzè è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 59-27637 del 23/08/1983, a cui sono succedute diverse Varianti sia generali, sia parziali che strutturali. Attualmente risulta essere vigente la Variante Parziale al P.R.G.C. n. 14/2021, approvata in via definitiva mediante Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29/04/2022.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche



di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima, nonchè il medesimo condominio entro il quale è ricompresa, ricade entro le cosiddette "Aree residenziali esistenti di antica formazione-AF", normate dal relativo articolo 50 delle N.T.A. Tali zone risultano essere individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale. Le principali destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative. Ulteriori destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150. Oltre alle predette destinazioni, sono inoltre consentite quelle di magazzino e/o deposito. Ulteriori specifiche prescrizioni sono reperibili all'interno del suddetto articolo di riferimento n. 50 delle N.T.A. Inoltre, una porzione del cortile comune del condominio appartiene alle cosiddette "Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali-S.RES", ai sensi del rispettivo art. 64 delle N.T.A., in cui sono reperibili ulteriori parametri dimensionali ed indici urbanistici, nonchè le specifiche prescrizioni particolari.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C. tratto dal sito GeoPortale GisMaster Web, con legenda e relativi artt. 50 e 64 delle N.T.A., consultabili sul sito internet del Comune di Bianzè ed estrapolati dallo stesso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Bianzè è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 59-27637 del 23/08/1983, a cui sono succedute diverse Varianti sia generali, sia parziali che strutturali. Attualmente risulta essere vigente la Variante Parziale al P.R.G.C. n. 14/2021, approvata in via definitiva mediante Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29/04/2022.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima, nonchè il medesimo condominio entro il quale è ricompresa, ricade entro le cosiddette "Aree residenziali esistenti di antica formazione-AF", normate dal relativo articolo 50 delle N.T.A. Tali zone risultano essere individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale. Le principali destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative. Ulteriori destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150. Oltre alle predette destinazioni, sono inoltre consentite quelle di magazzino e/o deposito. Ulteriori specifiche prescrizioni sono reperibili all'interno del suddetto articolo di riferimento n. 50 delle N.T.A.

Inoltre, una porzione del cortile comune del Condominio appartiene alle cosiddette "Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali-S.RES", ai sensi del rispettivo art. 64 delle N.T.A., in cui sono reperibili ulteriori parametri dimensionali ed indici urbanistici, nonchè le specifiche prescrizioni particolari.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C. tratto dal sito GeoPortale GisMaster Web, con legenda e relativi artt. 50 e 64 delle N.T.A., consultabili sul sito internet del Comune di Bianzè ed estrapolati dallo stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

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

A seguito di "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", trasmessa telematicamente in data 10/11/2022 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bianzè (VC) e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 15/12/2022, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 17 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza di Costruzione" n. 10/11, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 30/07/1971 alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dalla stessa il 14/06/1971), avente per oggetto: "L'ABBATTIMENTO DEGLI ATTUALI FABBRICATI ESISTENTE IN BIANZE' CORSO ITALIA N. 89 E COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO DI 4 PIANI SULLO STESSO TERRENO", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 89;

- "Certificato di Abitabilità" n. 70, rilasciato dal Comune di Bianzè in data giugno 1973 (giorno illeggibile) alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dalla stessa il 22/05/1973), relativa a: "COSTRUZIONE DELLA PRIMA PARTE DEL NUOVO EDIFICIO ADIBITO AD USO CIVILE ABITAZIONE", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 93;

- "Concessione Edilizia con contributo" n. 70, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 22/09/1989 alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dalla stessa il 30/09/1986 al prot. n. 2451), avente per oggetto: "CONDONO EDILIZIO L. 28.02.85 N. 47", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Concessione gratuita per opere edilizie" n. 15, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 03/03/1990 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 02/03/1990 al prot. n. 879), avente per oggetto: "LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLA CENTRALE TERMICA ED AUTORIMESSE AI SENSI DELLA L. 07.12.84 N. 818", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95 (opera non realizzata, come si legge in calce al Titolo edilizio);

- "Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia" n. 77/93, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 03/07/1993 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 30/06/1993 al prot. n. 2561), avente per oggetto: "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Concessione gratuita per opere edilizie" n. 109, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 18/12/1993 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 29/10/1993 al prot. n. 4372), avente per oggetto: "COSTRUZIONE CENTRALE TERMICA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia" n. 105/94, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 18/02/1995 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 14/12/1994 al prot. n. 5040), avente per oggetto: "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLA SOLETTA DELLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO **** Omissis ****", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 10/06/1998 con prot. n. 2852 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA", ubicati in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 03/03/2003 con prot. n. 1338 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE FACCIATE ESTERNE PROSPICIENTI CORSO, FOSSA DEMANIALE E LATO CORTO VERSO NORD DEL CONDOMINIO **** Omissis ****", ubicati in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 29/04/2003 con prot. n. 2649 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "INTERVENTO EDILE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 20/12/2006 con prot. n. 8930 dall'Avv. **** Omissis **** quale Curatore dell'Eredità giacente **** Omissis ****, avente per oggetto: "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE E RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ALLACCIAMENTO IN PUBBLICA



FOGNATURA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95 / Via Circonvallazione snc;

- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 10/08/2011 con prot. n. 5078 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ADEGUAMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CENTRALE TERMICA IN BASE ALLANORMATIVA N. 98-1247 DEL 11.01.2007", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 07/09/2012 con prot. n. 0005094/2012 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "ASPORTAZIONE DEL PAVIMENTO DEL MARCIAPIEDE, IN AUTOBLOCCANTI, RIFACIMENTO DI TRATTO FOGNARIO, CON POSA DI NUOVO TUBO BYPASS IN PVC DA 20CM., ANNULLAMENTO DI FOSSA BIOLOGICA OBSOLETA, E RIPRISTINO DI PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) - SCIA in Sanatoria per opere già eseguite" n. 55/14, depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 12/09/2014 con prot. n. 3760 dal Sig. **** Omissis ****, in qualità di Legale rappresentante **** Omissis ****, avente per oggetto: "PICCOLE VARIAZIONI INTERNE NELLE ABITAZIONI E PRECISAMENTE UN DIVERSO POSIZIONAMENTO DELLE PARTIZIONI INTERNE E LA SUDDIVISIONE DEL LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO INTERRATO PER LA FORMAZIONE DELLA CENTRALE TERMICA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Attività di edilizia libera (AEL)", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 06/07/2016 con prot. n. 2016/03299 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU ASCENSORE CONDOMINIALE, CON SOSTITUZIONE QUADRO ELETTRICO E APPARECCHIATURE VARIE", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 26/09/2017 con prot. n. 2017/04326 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IMPERMEABILIZZAZIONE SOLETTONE", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Attività di edilizia libera (AEL)", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 18/05/2018, codice pratica FLCPLG47H21A847Z-17052018-1046, dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU ASCENSORE CONDOMINIALE SCALA A", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano esserci dubbi circa la definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, così come introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120 e conseguente aggiornamento dell'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). In tal caso infatti, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile si conferma che la composizione attuale dell'unità immobiliare scaturisce dalla totalità di tutti i Titoli abilitativi predetti, che hanno dunque legittimato l'edificazione del condominio, con le relative Sanatorie, trovando piena corrispondenza nelle rappresentazioni grafiche contenute negli Elaborati di progetto visionati, ovvero congiunti ai vari Titoli edilizi.

Si specifica che le diverse indicazioni toponomastiche contenute nei Titoli edilizi riguardanti il numero civico si riferiscono sempre allo stesso sito.

Si sottolinea che l'unità immobiliare non risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto trattasi di locale di deposito non riscaldato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1



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

A seguito di "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", trasmessa telematicamente in data 10/11/2022 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bianzè (VC) e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 15/12/2022, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 17 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza di Costruzione" n. 10/11, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 30/07/1971 alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dalla stessa il 14/06/1971), avente per oggetto: "L'ABBATTIMENTO DEGLI ATTUALI FABBRICATI ESISTENTE IN BIANZE' CORSO ITALIA N. 89 E COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO DI 4 PIANI SULLO STESSO TERRENO", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 89;
- "Certificato di Abitabilità" n. 70, rilasciato dal Comune di Bianzè in data giugno 1973 (giorno illeggibile) alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dalla stessa il 22/05/1973), relativa a: "COSTRUZIONE DELLA PRIMA PARTE DEL NUOVO EDIFICIO ADIBITO AD USO CIVILE ABITAZIONE", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 93;
- "Concessione Edilizia con contributo" n. 70, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 22/09/1989 alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dalla stessa il 30/09/1986 al prot. n. 2451), avente per oggetto: "CONDONO EDILIZIO L. 28.02.85 N. 47", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;
- "Concessione gratuita per opere edilizie" n. 15, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 03/03/1990 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 02/03/1990 al prot. n. 879), avente per oggetto: "LAVORI DI ADEGUAMENTO DELLA CENTRALE TERMICA ED AUTORIMESSE AI SENSI DELLA L. 07.12.84 N. 818", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95 (opera non realizzata, come si legge in calce al Titolo edilizio");
- "Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia" n. 77/93, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 03/07/1993 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 30/06/1993 al prot. n. 2561), avente per oggetto: "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;
- "Concessione gratuita per opere edilizie" n. 109, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 18/12/1993 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 29/10/1993 al prot. n. 4372), avente per oggetto: "COSTRUZIONE CENTRALE TERMICA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;
- "Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia" n. 105/94, rilasciata dal Comune di Bianzè (VC) in data 18/02/1995 al Condominio **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso il 14/12/1994 al prot. n. 5040), avente per oggetto: "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLA SOLETTA DELLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO **** Omissis ****", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;
- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 10/06/1998 con prot. n. 2852 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA", ubicati in Bianzè, Corso Italia n. 95;
- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 03/03/2003 con prot. n. 1338 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE FACCIATE ESTERNE PROSPICIENTI CORSO, FOSSA DEMANIALE E LATO CORTO VERSO NORD DEL CONDOMINIO **** Omissis ****", ubicati in Bianzè, Corso Italia n. 95;
- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 29/04/2003 con prot. n. 2649 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "INTERVENTO EDILE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;
- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 20/12/2006 con prot. n. 8930 dall'Avv. **** Omissis **** quale Curatore dell'Eredità giacente **** Omissis ****, avente per oggetto: "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE E RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ALLACCIAMENTO IN PUBBLICA FOGNATURA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95 / Via Circonvallazione snc;
- "Denuncia d'inizio attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 10/08/2011 con prot.



n. 5078 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ADEGUAMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CENTRALE TERMICA IN BASE ALLANORMATIVA N. 98-1247 DEL 11.01.2007", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 07/09/2012 con prot. n. 0005094/2012 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "ASPORTAZIONE DEL PAVIMENTO DEL MARCIAPIEDE, IN AUTOBLOCCANTI, RIFACIMENTO DI TRATTO FOGNARIO, CON POSA DI NUOVO TUBO BYPASS IN PVC DA 20CM., ANNULLAMENTO DI FOSSA BIOLOGICA OBSOLETA, E RIPRISTINO DI PAVIMENTAZIONE IN AUTOBLOCCANTI", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) - SCIA in Sanatoria per opere già eseguite" n. 55/14, depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 12/09/2014 con prot. n. 3760 dal Sig. **** Omissis ****, in qualità di Legale rappresentante **** Omissis ****, avente per oggetto: "PICCOLE VARIAZIONI INTERNE NELLE ABITAZIONI E PRECISAMENTE UN DIVERSO POSIZIONAMENTO DELLE PARTIZIONI INTERNE E LA SUDDIVISIONE DEL LOCALE DEPOSITO POSTO AL PIANO INTERRATO PER LA FORMAZIONE DELLA CENTRALE TERMICA", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Attività di edilizia libera (AEL)", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 06/07/2016 con prot. n. 2016/03299 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU ASCENSORE CONDOMINIALE, CON SOSTITUZIONE QUADRO ELETTRICO E APPARECCHIATURE VARIE", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 26/09/2017 con prot. n. 2017/04326 dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER IMPERMEABILIZZAZIONE SOLETTONE", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95;

- "Attività di edilizia libera (AEL)", depositata presso il Comune di Bianzè (VC) in data 18/05/2018, codice pratica FLCPLG47H21A847Z-17052018-1046, dal Sig. **** Omissis ****, avente per oggetto: "MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU ASCENSORE CONDOMINIALE SCALA A", ubicato in Bianzè, Corso Italia n. 95.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano esserci dubbi circa la definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, così come introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120 e conseguente aggiornamento dell'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). In tal caso infatti, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile si conferma che la composizione attuale dell'unità immobiliare scaturisce dalla totalità di tutti i Titoli abilitativi predetti, che hanno dunque legittimato l'edificazione del condominio, con le relative Sanatorie, trovando piena corrispondenza nelle rappresentazioni grafiche contenute negli Elaborati di progetto visionati, ovvero congiunti ai vari Titoli edilizi.

Si specifica che le diverse indicazioni toponomastiche contenute nei Titoli edilizi riguardanti il numero civico si riferiscono sempre allo stesso sito.

Si sottolinea che l'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi L.R. Regione Piemonte n. 13/2007, D.G.R. n. 43-11965 del 04.09.2009 e s.m.i.) n. 2014 106545 0012, che ne certifica la Classe energetica "G" (con I.P.E. pari a 288,3545 kWh/mq), come si evince dall'Atto di compravendita del 14/11/2018, a rogito Notaio Diego Ajmerito in Torino, rep. n. 13718/6012, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 19/11/2018, Reg. Gen. n. 8920, Reg. Part. n. 6925.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.435,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.870,21

Il bene immobile oggetto di stima è inserito in un contesto condominiale, cosiddetto **** Omissis ****, pertanto lo stesso risulta gravato da vincoli ed oneri condominiali.

Amministratore del condominio è il Geom. **** Omissis ****, a seguito contatti intercorsi con lo stesso si riporta quanto segue:

- a livello condominiale, sia il locale deputato a deposito che la porzione abitativa risultano essere gestiti quale unica entità condominiale, avente quota di millesimi di proprietà compositivi pari a 71/1000 (di cui nello specifico 12/1000 risultano essere riferiti al locale di deposito e 59/1000 all'alloggio);

- ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice Civile, saranno a carico del potenziale acquirente le spese riferite agli ultimi due esercizi, qualora non pagate dal Debitore Esecutato.

Al momento sono stati trasmessi al sottoscritto C.T.U.: il rendiconto consuntivo - esercizio ordinario 2021-22, nonché il bilancio preventivo - esercizio ordinario 2022-23.

Dall'analisi dei predetti bilanci si evince che le spese condominiali in capo ad entrambe le unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:

€ 1.521,08 per il consuntivo - esercizio ordinario 2021-22;

€ 1.349,13 come da preventivo per l'esercizio ordinario 2022-23, ovvero quantificabili in un importo medio delle spese condominiali all'incirca di € 1.435,11 annui.

E' estremamente importante sottolineare che nelle predette spese non risulta la quota di riscaldamento, che è stata affidata a società di conduzione esterna (fornitore **** Omissis ****), a seguito di nuovi accordi intercorsi nell'anno 2022 e con contratto di gestione a rinnovo annuale. Tale società esterna provvede lei stessa ad inoltrare le rispettive rate di pagamento ai condomini.

Alla data del 11/01/2023, quale riferimento per i contatti intercorsi con l'Amministratore del condominio, non sussistono spese straordinarie già deliberate.

Sarà tuttavia cura del potenziale acquirente contattare direttamente l'Amministratore per un quadro aggiornato, comprensivo anche delle relative spese di riscaldamento, alla data di trasferimento del bene.

Al proposito, a testimonianza di quanto dettagliato, si allegano in calce alla Perizia di Stima:

- rendiconto consuntivo (esercizio ordinario 2021-22);

- bilancio preventivo (esercizio ordinario 2022-23).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.435,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.870,21

Analogamente a quanto dettagliato per il bene n. 1, si ribadisce che l'appartamento è inserito in un contesto condominiale, cosiddetto **** Omissis ****, pertanto lo stesso risulta gravato da vincoli ed oneri condominiali.

Amministratore del condominio è il Geom. **** Omissis ****, a seguito contatti intercorsi con lo stesso si riporta quanto segue:

- a livello condominiale, sia il locale deputato a deposito che la porzione abitativa risultano essere gestiti quale unica entità condominiale, avente quota di millesimi di proprietà compositivi pari a 71/1000 (di cui nello specifico 12/1000 risultano essere riferiti al locale di deposito e 59/1000 all'alloggio);

- ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice Civile, saranno a carico del potenziale acquirente le spese riferite agli ultimi due esercizi, qualora non pagate dal Debitore Esecutato.

Al momento sono stati trasmessi al sottoscritto C.T.U.: il rendiconto consuntivo - esercizio ordinario 2021-22, nonché il bilancio preventivo - esercizio ordinario 2022-23.

Dall'analisi dei predetti bilanci si evince che le spese condominiali in capo ad entrambe le unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:

€ 1.521,08 per il consuntivo - esercizio ordinario 2021-22;

€ 1.349,13 come da preventivo per l'esercizio ordinario 2022-23, ovvero quantificabili in un importo medio delle spese condominiali all'incirca di € 1.435,11 annui.

E' estremamente importante sottolineare che nelle predette spese non risulta la quota di riscaldamento, che è stata affidata a società di conduzione esterna (fornitore **** Omissis ****), a seguito di nuovi accordi intercorsi nell'anno 2022 e con contratto di gestione a rinnovo annuale. Tale società esterna provvede lei stessa ad inoltrare le rispettive rate di pagamento ai condomini.

Alla data del 11/01/2023, quale riferimento per i contatti intercorsi con l'Amministratore del condominio, non sussistono spese straordinarie già deliberate.

Sarà tuttavia cura del potenziale acquirente contattare direttamente l'Amministratore per un quadro aggiornato, comprensivo anche delle relative spese di riscaldamento, alla data di trasferimento del bene.

Al proposito, a testimonianza di quanto dettagliato, si allegano in calce alla Perizia di Stima:

- rendiconto consuntivo (esercizio ordinario 2021-22);

- bilancio preventivo (esercizio ordinario 2022-23).

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.



Nonostante il compendio oggetto di Stima sia costituito da n. 2 unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse (n. 1 appartamento sito al primo piano e n. 1 locale di deposito ubicato a piano interrato), catastalmente univoci, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto, di concerto con il Custode giudiziario, di non ricorrere alla suddivisione in lotti di vendita separati, in quanto la separazione dei cespiti potrebbe risultare antieconomica nei confronti del Creditore Procedente con la possibilità che un bene rimanga invenduto. Inoltre, essendo l'unità abitativa in questione sprovvista di cantina, a maggior ragione si è valutato che il locale di deposito possa diventarne pertinenza accessoria.

Inoltre, per quanto concerne le spese condominiali, sia il locale deputato a deposito che l'appartamento risultano essere gestiti quale unica entità condominiale (avente quota di millesimi di proprietà compositivi pari a 71/1000), pertanto, un'eventuale frazionamento in lotti di vendita, necessiterebbe l'inevitabile conseguenza di una revisione delle tabelle millesimali.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1

Bene immobile n. 1 costituito da: locale di deposito di ampia metratura (circa mq. 149 di superficie utile calpestabile), ubicato al piano interrato ed inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, sia un secondo accesso di tipo carraio dall'adiacente Via Circonvallazione, che conduce verso il cortile interno e da quest'ultimo, mediante rampa di discesa, al piano interrato ed allo specifico locale di deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 48, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 903, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 16.250,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico, hanno inciso negativamente sia la vetustà dell'edificio, sia le condizioni di conservazione e le finiture interne dell'appartamento assai modeste, nonché l'assenza di tecnologie specifiche volte al risparmio energetico.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato sono stati consultati sia il "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 24, rilevazioni al Dicembre 2021) che la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli (consultabile sul proprio sito internet). Tali indici (entrambi allegati in estratto) individuano quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, rispettivamente, il primo per "Capannoni, magazzini vecchi" tra €. 160,00-210,00 ed il secondo alla voce "Laboratori" tra €. 175,00-350,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato su un livello medio-basso rispetto alla media ponderata dei range di riferimento rappresentati dai suddetti indici di mercato consultati: tale valore è stato stabilito in 200,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in Bianzè (VC), Corso Italia n. 95, Fg. 19, mapp. 903, Sub. 48, è pari a: €. 16.250,00 (diconsi Euro



sedicimiladuecentocinquanta/00).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1

Bene immobile n. 2 costituito da: appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano (secondo fuori terra), inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, dal quale attraversando un primo corpo scala (Scala A) si accede al secondo vano scala (Scala B) che conduce all'unità immobiliare interessata, sia inoltre relativo accesso carraio verso il cortile interno, dall'adiacente Via Circonvallazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 52, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 903, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 27.700,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico, hanno inciso negativamente sia la vetustà dell'edificio, sia le condizioni di conservazione e le finiture interne dell'appartamento assai modeste, ma soprattutto lo stato attuale di occupazione dell'appartamento, con presenza di Contratto di Locazione opponibile alla Procedura Esecutiva in oggetto (per il quale si rimanda al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile").

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stato consultato il "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 24, rilevazioni al Dicembre 2021); tale indice (di seguito allegato in estratto) individua quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario per le "Unità residenziali da ristrutturare" tra €. 300,00-400,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato su un livello inferiore rispetto al range di riferimento rappresentato dal suddetto indice di mercato consultato: tale valore è stato stabilito in 260,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in Bianzè (VC), Corso Italia n. 95, Fg. 19, mapp. 903, Sub. 52, è pari a: €. 27.716,00 arrotondato a €. 27.700,00 (diconsi Euro ventisettemilasettecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1	81,25 mq	200,00 €/mq	€ 16.250,00	100,00%	€ 16.250,00
Bene N° 2 - Appartamento Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1	106,60 mq	260,00 €/mq	€ 27.716,00	100,00%	€ 27.700,00



Valore di stima:	€ 43.950,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 43.950,00

Valore finale di stima: € 43.950,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in mio possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito ai beni immobili rappresentati dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione degli stessi è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, riscaldamento, acqua potabile e tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile, ma non indubitabile, l'ipotesi che, essendo l'appartamento al momento occupato, non vi siano problemi di sorta riferiti all'erogazione delle forniture essenziali in quanto, in caso di eventuale insoluto, vi sarebbe conseguente interruzione del servizio da parte degli Enti gestori;
- alla data del 10.01.2023 risultano esservi insoluti in merito alle spese condominiali (i quali hanno conseguentemente generato la suddetta Procedura Esecutiva immobiliare).

Il sottoscritto C.T.U. rimanda a quanto dettagliato al precedente paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile" in merito sia allo stato attuale di occupazione del locale di deposito, con relativo provvedimento del G.E. quale ordine di liberazione immobile, da effettuarsi entro sessanta giorni dalla notificazione del Decreto del 28/11/2022, sia inoltre anche a quello dell'appartamento, con presenza di Contratto di Locazione opponibile alla Procedura Esecutiva in oggetto.

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.

Bianzè, li 11/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fulchiero Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna, dei beni immobili (Aggiornamento al 04/11/2022)



- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google maps (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode giudiziario; Dichiarazione da parte del Debitore Esecutato di esistenza di "Contratto di Locazione" con annessa registrazione, inerente l'appartamento di cui al Fg. 19, mapp. 903, sub. 52; Provvedimento del G.E. quale ordine di liberazione immobile, riferito al Fg. 19, mapp. 903, sub. 48 - locale di deposito (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura CCIAA, riferita all'attuale Debitore Esecutato, richiesta dal sottoscritto C.T.U. (Aggiornamento al 04/01/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale N.C.T. - Fg. 19, mapp. 903 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici complessivi riferito al Fg. 19, mapp. 903, rispettivamente presentati in data 29/05/2017 e 04/08/2021 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni complessivo riferito al Fg. 19, mapp. 903 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali NCEU attuali - Fg. 19, mapp. 903, sub. 48 e 52 (Aggiornamento al 03/01/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche NCEU - Fg. 19, mapp. 903, sub. 48 e 52 con i loro subalterni derivanti (Aggiornamento al 10/01/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Schede planimetriche catastali rasterizzate relative al Fg. 19, mapp. 903, sub. 48 e 52 (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", trasmessa telematicamente in data 10/11/2022 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bianzè (VC) (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione n. 10/11-1971; Certificato di Abitabilità n. 70-1973; Concessione Edilizia n. 70-1989; Concessione n. 15-1990; Autorizzazione n. 77-1993; Concessione n. 109-1993; Autorizzazione n. 105-1995; D.I.A. prot. n. 2852-1998; D.I.A. prot. n. 1338-2003; D.I.A. prot. n. 2649-2003; D.I.A. prot. n. 8930-2006; D.I.A. prot. n. 5078-2011; S.C.I.A. prot. n. 0005094-2012; S.C.I.A. prot. n. 3760-2014; A.E.L. prot. n. 2016/03299; C.I.L.A. prot. n. 2017/04326; A.E.L. presentata il 18/05/2018 (Aggiornamento al 15/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto P.R.G.C. del Comune di Bianzè, tratto dal sito GeoPortale GisMaster Web, con legenda e relativi artt. 50 e 64 delle N.T.A. (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie di controllo, effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Aggiornamento al 09/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rendicontazione con dettaglio delle spese condominiali di riferimento, fornite dall'Amministratore del condominio. (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto del "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 24, rilevazioni al Dicembre 2021) ed estratto delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli, Comune di Bianzè (Aggiornamento al 11/01/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1
Bene immobile n. 1 costituito da: locale di deposito di ampia metratura (circa mq. 149 di superficie utile calpestabile), ubicato al piano interrato ed inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, sia un secondo accesso di tipo carraio dall'adiacente Via Circonvallazione, che conduce verso il cortile interno e da quest'ultimo, mediante rampa di discesa, al piano interrato ed allo specifico locale di deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 48, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 903, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Bianzè è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 59-27637 del 23/08/1983, a cui sono succedute diverse Varianti sia generali, sia parziali che strutturali. Attualmente risulta essere vigente la Variante Parziale al P.R.G.C. n. 14/2021, approvata in via definitiva mediante Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29/04/2022. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché il medesimo condominio entro il quale è ricompresa, ricade entro le cosiddette "Aree residenziali esistenti di antica formazione-AF", normate dal relativo articolo 50 delle N.T.A. Tali zone risultano essere individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale. Le principali destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative. Ulteriori destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150. Oltre alle predette destinazioni, sono inoltre consentite quelle di magazzino e/o deposito. Ulteriori specifiche prescrizioni sono reperibili all'interno del suddetto articolo di riferimento n. 50 delle N.T.A. Inoltre, una porzione del cortile comune del condominio appartiene alle cosiddette "Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali-S.RES", ai sensi del rispettivo art. 64 delle N.T.A., in cui sono reperibili ulteriori parametri dimensionali ed indici urbanistici, nonché le specifiche prescrizioni particolari. Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C. tratto dal sito GeoPortale GisMaster Web, con legenda e relativi artt. 50 e 64 delle N.T.A., consultabili sul sito internet del Comune di Bianzè ed estrapolati dallo stesso.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1
Bene immobile n. 2 costituito da: appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano (secondo fuori terra), inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, dal quale attraversando un primo corpo scala (Scala A) si accede al secondo vano scala (Scala B) che conduce all'unità immobiliare interessata, sia inoltre relativo accesso carraio verso il cortile interno, dall'adiacente Via Circonvallazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 903, Sub. 52, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 903, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Bianzè è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 59-27637 del 23/08/1983, a cui sono succedute diverse Varianti sia generali, sia parziali che strutturali. Attualmente risulta essere vigente la Variante Parziale al P.R.G.C. n. 14/2021, approvata in via definitiva mediante Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 29/04/2022. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima, nonché il medesimo condominio entro il quale è ricompresa, ricade entro le cosiddette "Aree residenziali esistenti di antica formazione-AF", normate dal relativo articolo 50 delle N.T.A. Tali zone risultano essere individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale. Le principali destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative. Ulteriori destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150. Oltre alle predette destinazioni, sono inoltre consentite quelle di magazzino e/o deposito. Ulteriori specifiche prescrizioni sono reperibili all'interno del suddetto articolo di riferimento n. 50 delle N.T.A. Inoltre, una porzione del cortile comune del Condominio appartiene alle cosiddette "Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali-S.RES", ai sensi del rispettivo art. 64 delle N.T.A., in cui sono reperibili ulteriori parametri dimensionali ed indici urbanistici, nonché le specifiche prescrizioni particolari. Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C. tratto dal sito GeoPortale GisMaster Web, con legenda e relativi artt. 50 e 64 delle N.T.A., consultabili sul sito internet del Comune di Bianzè ed estrapolati dallo stesso.

Prezzo base d'asta: € 43.950,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.950,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 903, Sub. 48, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 903, Qualità ENTE URBANO	Superficie	81,25 mq
Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali appena sufficienti. Alcune parti comuni presentano uno stato conservativo trascurato, anche in virtù degli occupanti residenti nella porzione servita dalla Scala B in oggetto, alcuni dei quali risultano essere extracomunitari e/o richiedenti asilo politico, alloggiati in altri appartamenti sempre di proprietà del Debitore Esecutato ma estranei alla suddetta Procedura Esecutiva immobiliare. Non si è potuto verificare il grado di conservazione del tetto, che si presume in sommarie condizioni manutentive. Le finiture esterne dell'immobile appaiono in buone condizioni sui due fronti principali affacciati sulle Vie pubbliche, frutto anche di una recente manutenzione straordinaria delle facciate avvenuta nel 2003, mentre nei due lati prospicienti sul cortile interno non risultano mai essere stati realizzati lavori manutentivi, pertanto le finiture appaiono decisamente obsolete ed assolutamente bisognose di un intervento conservativo. Il piano interrato dell'edificio condominiale appare in condizioni statico-strutturali assai modeste. Il locale di deposito, al di là del suo utilizzo indiscriminato da parte di tutti i condomini, presenta condizioni di conservazione sufficienti; le relative dotazioni (portoni d'ingresso e impianto elettrico) necessitano invece di adeguata manutenzione e verifica.		
Descrizione:	Bene immobile n. 1 costituito da: locale di deposito di ampia metratura (circa mq. 149 di superficie utile calpestabile), ubicato al piano interrato ed inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, sia un secondo accesso di tipo carraio dall'adiacente Via Circonvallazione, che conduce verso il cortile interno e da quest'ultimo, mediante rampa di discesa, al piano interrato ed allo specifico locale di deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Bianzè (VC) - Corso Italia n. 95, scala B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 19, Part. 903, Sub. 52, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 19, Part. 903, Qualità ENTE URBANO	Superficie	106,60 mq



Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali appena sufficienti. Alcune parti comuni presentano uno stato conservativo trascurato, anche in virtù degli occupanti residenti nella porzione servita dalla Scala B in oggetto, alcuni dei quali risultano essere extracomunitari e/o richiedenti asilo politico, alloggiati in altri appartamenti sempre di proprietà del debitore Esecutato ma estranei alla suddetta Procedura Esecutiva immobiliare. Non si è potuto verificare il grado di conservazione del tetto, che si presume in sommarie condizioni manutentive. Le finiture esterne dell'immobile appaiono in buone condizioni sui due fronti principali affacciati sulle Vie pubbliche, frutto anche di una recente manutenzione straordinaria delle facciate avvenuta nel 2003, mentre nei due lati prospicienti sul cortile interno non risultano mai essere stati realizzati lavori manutentivi, pertanto le finiture appaiono decisamente obsolete ed assolutamente bisognose di un intervento conservativo. L'appartamento in oggetto, sebbene attualmente abitato, presenta caratteristiche assolutamente dimesse, con finiture interne solamente sufficienti, infatti la maggior parte di tali specifiche (ovvero pavimenti, rivestimenti nonché le dotazioni impiantistiche) risalgono per ovvie ragioni, non essendo mai state aggiornate, alla data di edificazione dell'immobile, ovvero al 1971 (rif. paragrafo "Regolarità edilizia"). Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, l'unità immobiliare potrebbe assumere connotati decisamente superiori e qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.
Descrizione:	Bene immobile n. 2 costituito da: appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano (secondo fuori terra), inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale, direttamente affacciante su Corso Italia, dal quale attraversando un primo corpo scala (Scala A) si accede al secondo vano scala (Scala B) che conduce all'unità immobiliare interessata, sia inoltre relativo accesso carraio verso il cortile interno, dall'adiacente Via Circonvallazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, PIANO S1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 18/11/2021

Reg. gen. 9895 - Reg. part. 7896

Quota: 1/1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIANZÈ (VC) - CORSO ITALIA N. 95, SCALA B, PIANO 1

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 18/11/2021

Reg. gen. 9895 - Reg. part. 7896

Quota: 1/1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

