

---

# TRIBUNALE DI VERCCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Murador Emanuel, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.  
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	6
Titolarità .....	6
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21, piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21, piano 1 .....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21, piano 1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21, piano T .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21, piano 1 .....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	11
Parti Comuni .....	11
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	11

Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	11
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1 .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	13
Normativa urbanistica.....	14
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	14
Regolarità edilizia.....	14
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2024 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.500,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	22
<b>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento</b> .....	22

## INCARICO

---

All'udienza del 16.08.2024 il sottoscritto Geom. Murador Emanuel, con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email studiomurador@gmail.com, PEC emanuel.murador@geopec.it, Tel. 0142 55370, Fax 0142 90 31 164, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20.08.2024, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

In data 12.09.2024 lo scrivente consulente tecnico della procedura, ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili di procedura in concerto con il custode nominato [REDACTED] sono stati esaminati gli immobili, le pertinenze e quanto ritenuto necessario al fine di formulare una congrua valutazione di stima.

Durante le operazioni di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici di tutte le unità immobiliari che riscontravano incongruenze con le planimetrie ed i progetti autorizzati; nella stessa data si è fatto un primo accesso agli atti per prendere visione dei progetti e dei titoli edilizi riferibili agli stessi.

Successivamente si faceva richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare che sugli immobili non vi fossero contratti di locazione in essere opponibili alla procedura; verifica negativa.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1

## DESCRIZIONE

---

Oggetto di pignoramento è un complesso immobiliare da terra a tetto, di due piani fuori terra di cui uno seminterrato.

Si compone di tre unità immobiliari di cui due a destinazione residenziale ed un locale ad uso autorimessa di ampie dimensioni. Pertinenza dell'unità abitativa plurifamiliare è il cortile di ingresso con cancello scorrevole ed un ampio sedime in forte pendenza attualmente incolto. Si segnala la presenza di una cantina interrata che potrà essere oggetto di sanatoria ma con costi ritenuti elevati per cui si è optato per renderla inaccessibile, tombandola, con la realizzazione di un tavolato di laterizio a filo della porta di ingresso (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 3).

In area semiresidenziale del comune di Roasio (VC) è comunque comodo ai servizi che sono a poche centinaia di metri di distanza.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO T**

---

Appartamento sito al piano terra, con ingresso da cortile comune, direttamente su un soggiorno cucina, e si compone inoltre di una camera da letto e di un servizio igienico.

Accessorio non comunicante è la centrale termica a lato dell'appartamento, accessibile da cortile comune.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO T**

---

Garage seminterrato di pertinenza delle due unità immobiliari, di ampie dimensioni, dotato di due porte basculanti. È accessibile dalla strada comunale per Prucengo a mezzo di cancello carraio scorrevole motorizzato (per il quale non è stato possibile valutarne il funzionamento) da cortile comune.

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO 1**

---

Appartamento sito al piano primo con ingresso da scala laterale esterna, da cortile comune.

Si accede direttamente sul soggiorno e si compone di una cucina, un disimpegno su tre camere da letto e di un bagno; completa la consistenza un balcone che si estende per tutto il fronte strada, un balcone posto sul retro coperto da una tettoia e di un ampio terrazzo che copre le autorimesse di cui all'altra unità immobiliare.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Nuda proprietà 2/3) e (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Usufrutto 2/3)

## CONFINI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21, PIANO T

---

Autorimessa al subalterno 2, terrapieno e cortile comune.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21, PIANO T

---

appartamento subalterno 1, terrapieno, particella 542, cortile comune.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21, PIANO 1

---

Autorimessa al subalterno 2, terrapieno e cortile comune.

## CONSISTENZA

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO T

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	40,50 mq	54,30 mq	1,00	54,30 mq	2,80 m	Terra
centrale termica	4,80 mq	9,20 mq	0,10	0,92 mq	3,15 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO T

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,65 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Primo	108,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	2,80 m	Primo
terrazzi e portici coperti	103,00 mq	103,00 mq	0,10	10,30 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>147,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dopo un'attenta visione dei documenti depositati dal precedente, il quale non ha rinvenuto la particella alla mappa dei terreni, dalla documentazione dal sottoscritto reperita è emerso che il fabbricato censito alla particella 605, risultava censito alla mappa dei terreni alla particella 542.

Con istanza del 31.10.2024 inviata a mezzo PEC, si chiedeva all'Agenzia delle Entrate di conformare la numerazione come da precedente Tipo Mappale del 1991. L'ADE, registrata l'istanza, procedeva alla variazione d'ufficio conformando tutti subalterni alla particella 542.

Con Tipo Mappale n. 52732 del dell'08.11.2024 si rappresentava in mappa la tettoia realizzata sul retro del fabbricato ed in assenza di titolo edilizio.

Tutti gli immobili hanno seguito la cronistoria catastale come proprietà, come al paragrafo dedicato alle provenienze.

### Foglio 24 particella 542 subalterno 1: ex particella 605 subalterno 5

- Dal 08.11.2024: Foglio 24 particella 542 subalterno 1, categoria A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 58, RC € 174,30, via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 09.11.2015: Foglio 24 particella 605 subalterno 5, categoria A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 58, RC € 174,30, via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 01.01.1992: Foglio 24 particella 605 subalterno 5, categoria A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 58, RC € 174,30 (€ 337.500), via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 07.12.1991: Foglio 24 particella 605 subalterno 5, categoria A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 58, RC € 174,30 (€ 337.500), via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 07.12.1991: Foglio 24 particella 605 subalterno 5, via Torino n. 21, Piano Terra;

Bene comune non censibile Foglio 24 particella 605 subalterno 3 - ora particella 542 subalterno 4.

Deriva dalla soppressione del Foglio 24 particella 605 subalterni 1 e 2.

Foglio 24 particella 542 subalterno 2: ex particella 605 subalterno 6

- Dal 08.11.2024: Foglio 24 particella 542 subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale mq. 61, RC € 109,23, via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 09.11.2015: Foglio 24 particella 605 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie catastale mq. 61, RC € 109,23, via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 01.01.1992: Foglio 24 particella 605 subalterno 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 47 mq, RC € 109,23 (€ 211.500), via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 07.12.1991: Foglio 24 particella 605 subalterno 5, categoria A/2, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 58, RC € 0,18 (€ 357), via Torino n. 21, Piano Terra;
- Dal 07.12.1991: Foglio 24 particella 605 subalterno 6, via Torino n. 21, Piano Terra;

Bene comune non censibile Foglio 24 particella 605 subalterno 3 – ora particella 542 subalterno 4.

Deriva dalla soppressione del Foglio 24 particella 605 subalterni 1 e 2.

Foglio 24 particella 542 subalterno 5: ex particella 605 subalterno 7.

- Dal 12.11.2024: Foglio 24 particella 542 subalterno 5, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 147,00 (senza aree scoperte mq. 130), RC € 383,47, via Torino n. 21, Piano Primo;
- Dal 08.11.2024: Foglio 24 particella 542 subalterno 5, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 147,00, RC € 383,47, via Torino n. 21, Piano Primo;
- Dal 06.11.2024: Foglio 24 particella 605 subalterno 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 147,00, RC € 383,47, via Torino n. 21, Piano Primo;
- Dal 09.11.2015: Foglio 24 particella 605 subalterno 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 146,00 (escluse aree scoperte mq. 133), RC € 383,47, via Torino n. 21, Piano Primo;
- Dal 27.02.2014: Foglio 24 particella 605 subalterno 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, RC € 383,47, via Torino n. 21, Piano Primo;
- Dal 15.07.1991: Foglio 24 particella 605 subalterno 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, RC € 383,47, via Torino n. 21, Piano Primo;
- Dal 07.12.1991: Foglio 24 particella 605 subalterno 4, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, RC € 0,62 (€ 1.200), via Torino n. 21, Piano Primo;
- Dal 07.12.1991: Foglio 24 particella 605 subalterno 4, via Torino n. 21, Piano Primo;

Bene comune non censibile Foglio 24 particella 605 subalterno 3 – ora particella 542 subalterno 4.

Deriva dalla soppressione del Foglio 24 particella 605 subalterni 1 e 2.

Con Denuncia di Variazione n. VC 0052246 del 06.11.2024 si procedeva alla variazione del subalterno 7 per corretta rappresentazione grafica aggiornando le lievi difformità interne riscontrate.

Con Denuncia di Variazione n. VC 0052935 del 12.11.2024 si procedeva alla variazione del subalterno 3 per ampliamento per rappresentazione della tettoia posta sul retro, previa presentazione di Tipo Mappale n. 52732 del 08.11.2024.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	542	1		A2	U	2,5	58 mq	174,3 €	Terra		

#### **Corrispondenza catastale**

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

Ha di pertinenza il subalterno 4 quale Bene Comune Non Censibile (cortile), non segnalato in relazione noratile.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	542	2		C6	2	47	61 mq	109,23 €	Terra		

#### **Corrispondenza catastale**

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

Ha di pertinenza il subalterno 4 quale Bene Comune Non Censibile (cortile), non segnalato in relazione noratile.

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	542	5		A2	U	5,5	147,00 mq	383,47 €	Primo		

#### **Corrispondenza catastale**

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

Ha di pertinenza il subalterno 4 quale Bene Comune Non Censibile (cortile), non segnalato in relazione noratile.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

---

Fabbricato in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per il quale non si segnalano particolari criticità.

## **PARTI COMUNI**

---

### **PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

---

Cortile comune identificato al Fg. 24 particella 542 subalterno 4. (ex Fg. 24 particella 605 sub. 3.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

---

Nessuna servitù trascritta è emersa dalle ispezioni ipotecarie e dalla relazione notarile depositata. Non si segnalano nemmeno servitù apparenti (per quanto si è potuto visionare) in fase di sopralluogo.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

---

Fondazioni: in cemento armato

Esposizione: libera su quattro lati.

Altezza interna utile: minima metri 2,70.

Str. verticali: cemento armato misto con muratura

Solai: in latero-cemento

Copertura: a tetto in legno non coibentato.

Manto di copertura: in tegole piane (marsigliesi).

Pareti esterne ed interne: esterne intonacate e rivestite di legno e pietra ed interne intonacate al civile.

Pavimentazione interna: in ceramica.

Infissi esterni ed interni: per gli ambienti principali in PVC a doppio vetro (piano primo) ed in alluminio senza taglio termico per l'unità al piano terra.

Volte: intonacate a vista.

Scale: esterne in cemento armato rivestite di marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: per tutte le unità sottotraccia. Per l'unità al primo piano sono state fornite le certificazioni sia dell'impianto termico, sanitario e per l'impianto elettrico mentre per il piano terra non sono state fornite le dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è comune alle due unità e ognuna di esse ha altresì delle stufe a pellets supplementari.

Terreno esclusivo: giardino pertinenziale.

Posto auto: Garage per due o più vetture venduto nello stesso lotto.

Soffitta, cantina o simili. cantina da chiudere.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO T**

---

[REDACTED]

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO T**

---

[REDACTED]

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ROASIO (VC) - VIA TORINO N. 21 (DI FATTO VIA PER PRUCENGO), PIANO 1**

---

[REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNIALI

---

### PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

Dal 24.11.2008 a:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED] nato a Valdagno (VI) il 17/02/1941 CF [REDACTED] per la quota di usufrutto per 8/12.

con atto di compravendita notaio [REDACTED] in Biella da [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Dal 01.04.1985 a:

- [REDACTED] per la quota di 4/12 di piena proprietà  
- [REDACTED] per il diritto di proprietà 2/12  
- [REDACTED] per il diritto di proprietà 2/12  
- [REDACTED] per il diritto di proprietà 2/12  
- [REDACTED] per il diritto di proprietà 2/12

Per la successione di [REDACTED] nata il 06.05.1940 a Montegiordano (CS) CF [REDACTED] e deceduta a Roasio (VC) il 01.04.1985 con denuncia di successione trascritta il 23.05.1986 ai n. 3608/2826.

Dal 04.08.1970 a:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Per atto di compravendita [REDACTED] trascritto a Vercelli il 29.08.1970 ai n. 5222/3531

Trascrizione tacita dell'eredità di [REDACTED] in Vercelli il 14.06.2024 RG 5376 RP 4267. Per questa si segnala che mentre per la successione gli eredi sono [REDACTED]

[REDACTED] Le quote indicate in successione sono errate perché riportano l'intero mentre è corretta la nota di trascrizione dell'accettazione tacita che riporta la proprietà di 1/2 (coniuge superstito [REDACTED] già proprietario della metà).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Vercelli il 06/05/2024

Reg. gen. 4027 - Reg. part. 3196

Quota: 1/1

A favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft

Contro [REDACTED]

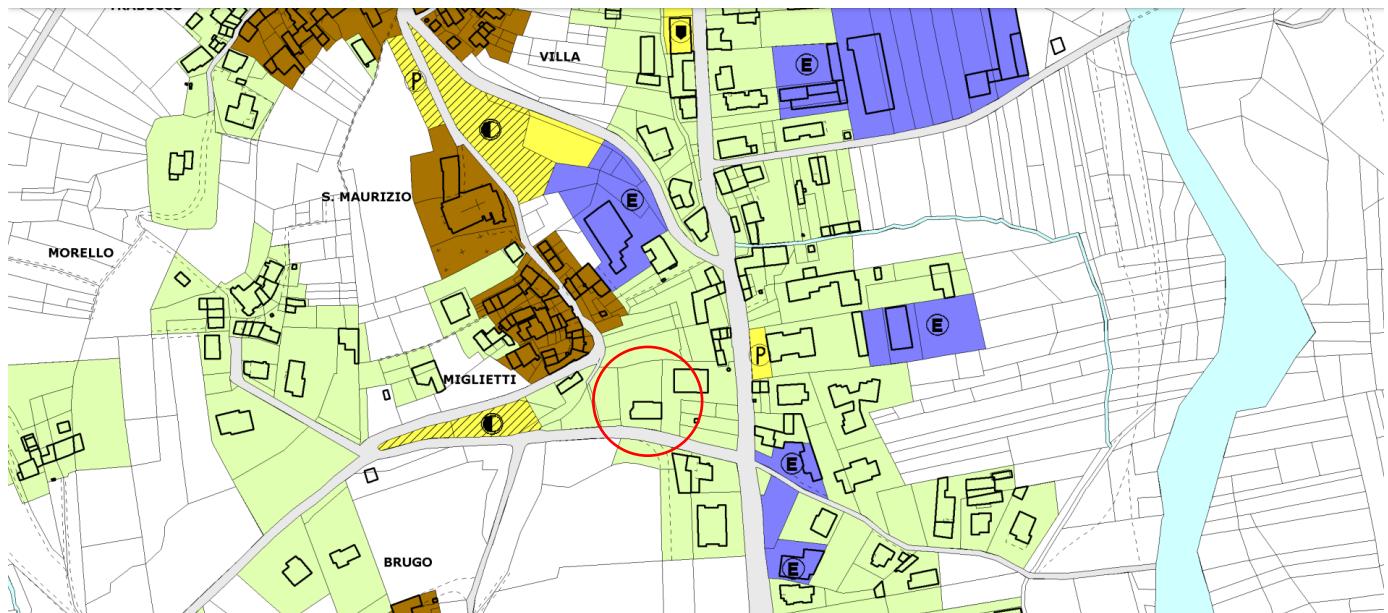
Formalità a carico dell'acquirente

- contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/3 e nuda proprietà per 8/12 e contro [REDACTED] per il diritto di usufrutto per 8/12.

## NORMATIVA URBANISTICA

### PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Aree edificate residenziali Ert. 32 Norme tecniche di attuazione.



Trattasi di aree di recente impianto urbanistico ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale e che non presentano valori ambientali da salvaguardare.

Immobile conforme.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile edificato con Licenza Edilizia n. 129 del 26.10.1971 è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi successivi:

- Autorizzazione edilizia n. 71 del 18.06.1979 per costruzione di muretto di sostegno e prolungamento balcone.
- Concessione edilizia n. 148 del 10.10.1983 per pavimentazione in gres del cantinato e formazione di nuovo servizio igienico.
- Concessione edilizia n. 74 del 27.05.1991 per costruzione di autorimessa a servizio di due unità abitative.
- Concessione edilizia n. 90 del 09.08.1994 per trasformazione di unità al piano terra.
- Permesso di Costruire n. 10 del 17.06.2009 per ampliamento di fabbricato ad uso residenziale per costruzione di nuovo bagno e cabina armadio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Le certificazioni degli impianti sono riferibili solo all'unità immobiliare al primo piano.

Si segnala la parziale difformità al Permesso di Costruire n. 10 del 2009 per la mancata realizzazione della cabina armadi e per lievi difformità edilizie interne, nonché la costruzione della tettoia a Nord, fra il fabbricato ed il muro controterra. La planimetria catastale presentata ed allegata rappresenta lo stato dei luoghi con le correzioni.

Sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria completa della verifica strutturale (idoneità statica) e della verifica o concessione del vicino per la costruzione della tettoia a confine (attualmente inferiore a metri 5,00) in difetto dovrà essere arretrata come previsto dalle norme di attuazione.

Si segnala inoltre la presenza di una cantina interrata, accessibile dalla zona autorimesse (come da planimetria di cui all'allegato 5) la cui realizzazione si può far risalire agli anni di costruzione dell'immobile o comunque agli anni '90 mentre venivano realizzati i garage di pertinenza. Per la loro sanatoria, essendo le altezze inferiori a quanto indicato dal regolamento di igiene (come da mail del tecnico comunale) è prevista solo la fiscalizzazione i cui costi superano di gran lunga il valore che la stessa apporterebbe all'immobile (circa € 7.500,00), oltre oneri tecnici di progetto.

La stessa potrà essere "tombata" con la costruzione di un muro in laterizio per poche centinaia di euro.

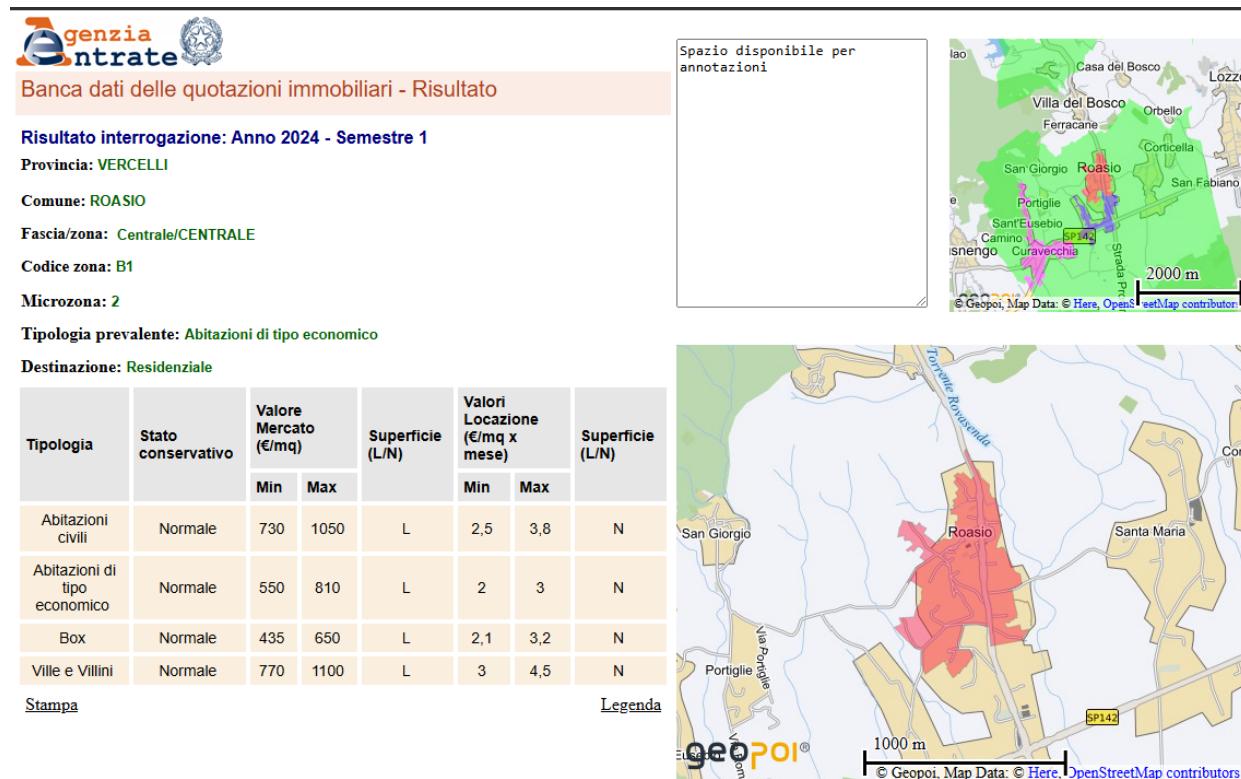
Si segnalano altresì delle costruzioni in precario a Nord, come da documentazione fotografica in allegato, che andranno demolite con un costo indicativo di € 2.500,00 che saranno decurtati dal prezzo di vendita.

Si considerano solo i costi per la sanatoria della tettoia e delle opere interne (per l'immobile al primo piano), i quali fra sanzione amministrativa € 1.032,00 e costi tecnici può essere valutata in € 4.200,00, che saranno decurtati dal prezzo di vendita.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si prenderanno in considerazione mediandoli, il valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori dichiarati nelle compravendite dal sito dell'Agenzia delle Entrate e per ultima l'indagine di mercato sui più importanti portali di vendite immobiliari di immobili, simili per caratteristiche costruttive, posizione rispetto alle fasce OMI e stato di manutenzione e conservazione.

A) L'osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori:



Per la zona B1 - centrale

- o abitazione di tipo civile un valore minimo di €/mq 730,00 ed un valore max di €/mq 1.050,00
- o abitazione di tipo economico un valore minimo di €/mq 550,00 ed un valore max di €/mq 810,00

Essendo a immediato confine con la zona D1 – Microzona periferia che vede i seguenti valori:

- o abitazione di tipo civile un valore minimo di €/mq 500,00 ed un valore max di €/mq 770,00
- o abitazione di tipo economico un valore minimo di €/mq 400,00 ed un valore max di €/mq 580,00

Si ritiene opportuno prendere i valori e mediarii ottenendo:

- abitazione di tipo civile €/mq 760,00
- abitazione di tipo economico €/mq 580,00

B) Il valore degli immobili dichiarati, fornito dall'Agenzia delle Entrate non fornisce nessun valore nel periodo 01/2023 al 11/2024:

C) Il mercato immobiliare vede i seguenti immobili oggetto di compravendita:

- Terratetto in via Torino a Roasio di mq. 190,00 in vendita ad € 159.000 = €/mq 835,00
- Terratetto in via Amendola di mq. 294,00 in vendita ad € 160.000 = €/mq 545,00
- Terratetto in via Amendola di mq. 250,00 in vendita ad € 159.000 = €/mq 635,00

Mediando i valori e decurtandoli del 10% per compenso all'agenzia immobiliare e sconto per trattativa fra privati si ottiene un valore medio pari a € 600,00

Si ottiene un valore medio fra le tre tipologie di indagine pari ad €/mq (580,00 + 600,00) = €/mq 590,00

Per l'unità al primo piano si ritiene di poter utilizzare un valore al mq. pari ad € 750,00

Il box auto quale pertinenza sarà considerato al 20% ottenendo un valore al mq. di € 150,00

Premesso che gli immobili non sono vendibili separatamente anche alla luce della loro funzionalità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T  
Appartamento sito al piano terra con ingresso da cortile comune di edificio plurifamiliare elevato su due piani fuori terra e composto di due unità residenziale e un ampio box auto. Con accesso diretto su un soggiorno cucina, si compone inoltre di una camera da letto e di un servizio igienico. Accessorio non comunicante è la centrale termica a lato dell'appartamento, accessibile da cortile comune. In area semiresidenziale del comune di Roasio (VC) è comunque comodo ai servizi che sono a poche centinaia di metri di distanza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/3), Proprietà (1/3), Usufrutto (2/3)  
Valore di stima del bene: € 34.373,40
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T  
Garage seminterrato di pertinenza delle due unità immobiliari, di ampie dimensioni, dotato di due porte basculanti. E' accessibile dalla strada comunale per Prucengo a mezzo di cancello carraio scorrevole motorizzato (per il quale non è stato possibile valutarne il funzionamento) da cortile comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/3), Proprietà (1/3), Usufrutto (2/3)  
Valore di stima del bene: € 7.500,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1  
Appartamento sito al piano primo con ingresso da scala laterale esterna, da cortile comune. Si accede direttamente sul soggiorno e si compone di una cucina, un disimpegno su tre camere da letto e di un bagno; completa la consistenza un balcone che si estende per tutto il fronte strada, un balcone posto sul retro coperto da una tettoia e di un ampio terrazzo che copre le autorimesse di cui all'altra unità immobiliare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 5, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/3), Proprietà (1/3), Usufrutto (2/3)  
Valore di stima del bene: € 110.490,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T	57,98 mq	590,00 €/mq	€ 34.373,40	100,00%	€ 34.373,40
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T	52,50 mq	150,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1	147,32 mq	750,00 €/mq	€ 110.490,00	100,00%	€ 110.490,00
Valore di stima:					€ 152.363,40

Valore di stima: € 152.363,40

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
detrazione per demolizione fabbricato in precario	2500,00	€
detrazione per sanatoria di tettoia e difformità interne	4200,00	€
arrotondamento	163,40	€

**Valore finale di stima: € 145.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casale Monferrato, li 15/11/2024

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali.
3. Atti di provenienza;
4. Progetti comunali;
5. Rilievi planimetrici dello stato di fatto;
6. Ispezioni ipotecarie
7. Estratto per riassunto atto di matrimonio, stati di famiglia;
8. Check list lotto unico.
9. Prova di avvenuto invio perizia al creditore precedente + debitore
10. Perizia ver. privacy

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Murador Emanuel

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T  
Appartamento sito al piano terra con ingresso da cortile comune di edificio plurifamiliare elevato su due piani fuori terra e composto di due unità residenziale e un ampio box auto. Con accesso diretto su un soggiorno cucina, si compone inoltre di una camera da letto e di un servizio igienico. Accessorio non comunicante è la centrale termica a lato dell'appartamento, accessibile da cortile comune. In area semiresidenziale del comune di Roasio (VC) è comunque comodo ai servizi che sono a poche centinaia di metri di distanza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/3), Proprietà (1/3), Usufrutto (2/3)  
Destinazione urbanistica: Aree edificate residenziali Ert. 32 Norme tecniche di attuazione. Trattasi di aree di recente impianto urbanistico ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale e che non presentano valori ambientali da salvaguardare. Immobile conforme.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T  
Garage seminterrato di pertinenza delle due unità immobiliari, di ampie dimensioni, dotato di due porte basculanti. E' accessibile dalla strada comunale per Prucengo a mezzo di cancello carraio scorrevole motorizzato (per il quale non è stato possibile valutarne il funzionamento) da cortile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/3), Proprietà (1/3), Usufrutto (2/3)  
Destinazione urbanistica: Aree edificate residenziali Ert. 32 Norme tecniche di attuazione. Trattasi di aree di recente impianto urbanistico ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale e che non presentano valori ambientali da salvaguardare. Immobile conforme.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1  
Appartamento sito al piano primo con ingresso da scala laterale esterna, da cortile comune. Si accede direttamente sul soggiorno e si compone di una cucina, un disimpegno su tre camere da letto e di un bagno; completa la consistenza un balcone che si estende per tutto il fronte strada, un balcone posto sul retro coperto da una tettoia e di un ampio terrazzo che copre le autorimesse di cui all'altra unità immobiliare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/3), Proprietà (1/3), Usufrutto (2/3)  
Destinazione urbanistica: Aree edificate residenziali Ert. 32 Norme tecniche di attuazione. Trattasi di aree di recente impianto urbanistico ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale e che non presentano valori ambientali da salvaguardare. Immobile conforme.

**Prezzo base d'asta: € 145.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/3 1/3 2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	57,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per il quale non si segnalano particolari criticità.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano terra con ingresso da cortile comune di edificio plurifamiliare elevato su due piani fuori terra e composto di due unità residenziale e un ampio box auto. Con accesso diretto su un soggiorno cucina, si compone inoltre di una camera da letto e di un servizio igienico. Accessorio non comunicante è la centrale termica a lato dell'appartamento, accessibile da cortile comune. In area semiresidenziale del comune di Roasio (VC) è comunque comodo ai servizi che sono a poche centinaia di metri di distanza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal Signor Santagiuliana Giannino.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/3 1/3 2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	52,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per il quale non si segnalano particolari criticità.		
<b>Descrizione:</b>	Garage seminterrato di pertinenza delle due unità immobiliari, di ampie dimensioni, dotato di due porte basculanti. E' accessibile dalla strada comunale per Prucengo a mezzo di cancello carraio scorrevole motorizzato (per il quale non è stato possibile valutarne il funzionamento) da cortile comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dai debitori		

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roasio (VC) - via Torino n. 21 (di fatto via per Prucengo), piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	2/3 1/3 2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 542, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	147,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione per il quale non si segnalano particolari criticità.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano primo con ingresso da scala laterale esterna, da cortile comune. Si accede direttamente sul soggiorno e si compone di una cucina, un disimpegno su tre camere da letto e di un bagno; completa la consistenza un balcone che si estende per tutto il fronte strada, un balcone posto sul retro coperto da una tettoia e di un ampio terrazzo che copre le autorimesse di cui all'altra unità immobiliare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dai Santagiuliana Davide e dai famigliari.		

# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

## PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Vercelli il 06/05/2024

Reg. gen. 4027 - Reg. part. 3196

Quota: 1/1

A favore di BHW Bausparkasse Aktiengesellschaft

Contro Santagiuliana Davide, Santagiuliana Giannino

Formalità a carico dell'acquirente

Note: contro Santagiuliana Davide per il diritto di proprietà per 1/3 e nuda proprietà per 8/12 e contro Santagiuliana Giannino per il diritto di usufrutto per 8/12.