
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Guidi Claudia**, nell'Esecuzione Immobiliare **72/2024** del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

MANDATARIA **** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 07/06/2024, la sottoscritta **** **Omissis** ****, con studio **** **Omissis** ****- **** **Omissis** ****email **** **Omissis** ****, PEC **** **Omissis** ****, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato **** **Omissis** ****

DESCRIZIONE

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

TIPOLOGIA APPARTAMENTO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato **** **Omissis** ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** **Omissis** ****, Notaio **** **Omissis** **** che attesta cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

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

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

**** **Omissis** ****



Da verifica effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di **** **Omissis** **** Nato a **** il ****
Omissis **** Atto Originale n. 2853 P. 1 S. A U. 4 A. 1983 abitante in **** **Omissis** **** risulta di Stato Civile
 CELIBE

CONFINI

Il bene confina con vano scala condominiale, proprietà di terzi, Viale de Levis, cortile interno, alloggio sottostante

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	13,70 mq	13,70 mq	0,25	3,42 mq	2,70 m	3
Cantina	10,90 mq	10,90 mq	0,20	2,18 mq	2,30 m	s1
Totale superficie convenzionale:				101,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1971 al 14/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 272, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Piano S1-3
Dal 14/02/1989 al 08/06/1991	**** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 272, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2, Cons. 5,5 Piano S1-3
Dal 08/06/1991 al 03/12/2002	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 272, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Piano S1-3
Dal 03/12/2002 al 22/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 557, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2



	**** <i>Omissis</i> ****	Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 411,87 Piano S1-3
Dal 21/12/2007 al 04/09/2024	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 557, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 411,87 Piano S1-3

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/03/2006 Pratica n. VC0021787 in atti dal 16/03/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 21968.8/2006)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2007 Pratica n. VC0193255 in atti dal 23/11/2007 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 26959.1/2007)

VARIAZIONE del 28/07/2014 Pratica n. VC0070949 in atti dal 28/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 41051.1/2014)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	557	8		A2	1	5,5	107 mq	411,87 €	s1-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti, dichiarazione protocollo n. VC0191677 del 22/11/2007, visura aggiornata alla data del 18/06/2024, rispetto a quanto riscontrato dal CTU in sede di sopralluogo effettuato in data 25/06/2024, presenta due lievi difformità: il passaggio di comunicazione tra cucina e soggiorno risulta chiuso con un tamponamento in cartongesso ma verrà ripristinato allo stato presente in atto prima della librazione dell'alloggio, non risulta presente invece sulla planimetria la porta di accesso alla prima camera. Tale difformità, probabilmente derivata da una errata rappresentazione grafica in sede di redazione di pratoca catastale, potrà essere rettificata tramite pratica DOCFA per errata rappresentazione grafica del costo di 50 € di spese per diritti catastali e 500 € piu' iva e cassa per spese professionali. Sempre con la medesima pratica potrà essere rettificata l'errata indicazione dell'altezza interna dell'immobile, indicata in 260 cm sulla pratica catastale ma rispondente a 280 cm sia sulla concessione edilizia originaria che nel rilievo in loco effettuato dal CTU durante il sopralluogo.

PATTI



Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate di Vercelli (prot. n° 41863 e data 10/09/2024 AGEDP-VC, registro REGISTRO UFFICIALE) non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati presso l'Ufficio di Vercelli stipulati dal **** *Omissis* ***** *Omissis* **** aventi ad oggetto gli immobili oggetto della procedura di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta stato conservativo non ottimale. Pur essendo abitato, è evidente uno stato di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. I serramenti esterni presentano scrostature della pellicola pittorica, i sistemi oscuranti (tapparelle) non sono funzionanti in molti degli ambienti (alla data del secondo sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 11/10/2024 veniva riscontrata la riparazione della tapparella del locale cucina). Nel bagno si rilevano distaccamenti della tinteggiatura probabilmente dovute a infiltrazioni di acqua in corrispondenza dei soffitti. Nella stanza confinante con il vano scala si evidenzia la presenza di una crepa di intonaco di lieve entità. Alla data del sopralluogo le utenze risultano attive. Si segnala la presenza di accumuli di oggetti personali in molti degli ambienti in particolare nell'ultima stanza a confine con il bagno dove tale accatastamento non ha consentito l'accesso interno al vano (come visibile nell'allegato rilievo fotografico).

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile sono quelle identificate dal Regolamento di Condominio allegato al verbale di rogito in data 12 Giugno 1985 (Ufficio di **** *Omissis* **** Trascrizione N. RP 1574 del 1989) per una quota di proprietà pari a 43/1000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da certificazione notarile a firma del Notaio dott. **** *Omissis* **** a tutto il **13/05/2024** gli immobili oggetto della procedura sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni, ad eccezione delle formalità elencate nelle formalità pregiudizievoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di **** *Omissis* ****, in **** *Omissis* **** in posizione periferica rispetto al nucleo cittadino.

L'unità immobiliare di tipo residenziale, è posta al piano terzo (quarto fuori terra) di un edificio condominiale denominato "**** *Omissis* ****", appartenente ad un complesso di abitazioni di ex edilizia economica popolare realizzato **** *Omissis* ****.

Il condominio presenta quattro piani fuori terra con struttura portante in cemento armato e finitura in mattoni faccia a vista, copertura a tetto, vano scala in marmo e pareti intonacate, con portone di ingresso in serramenti di alluminio tinteggiato. Al piano interrato, sono posizionate le cantine e i locali contatori.

L'alloggio è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno. Presenta tre balconi e doppio affaccio. La superficie calpestabile totale è pari a 101 mq.

L'unità immobiliare risulta avere l'affaccio a sud su area verde comune, a nord sul cortile interno lato ingresso, a est su vano scala condominiale e a ovest su cortile interno lato box auto.

Accessoriata all'unità immobiliare si trova una cantina sita al piano interrato a cui si accede tramite vano scala comune. Il locale presenta murature intonacate e pavimento in battuto di cemento. La porta di accesso è di tipo metallico.



Le murature dell'unità immobiliare risultano essere intonacate e verniciate, i pavimenti sono in graniglia di marmo nell'ingresso e prima camera, in parquet nella seconda camera e salone e in piastrelle di ceramica all'interno del bagno e della cucina. I rivestimenti verticali di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

Il portoncino di ingresso all'alloggio è in legno, i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo oscurati con tapparelle in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in: impianto elettrico, idrico, gas-metano, telefonico, citofonico, scarico dei reflui. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori a parete in ghisa in tutti gli ambienti con valvole termostatiche per la regolazione del calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1989 al 08/06/1991	**** Omissis **** **** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	14/02/1989	60023	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		**** Omissis ****	24/02/1989	346	7835/1/1989
Dal 08/06/1991 al 03/12/2002	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE			
		Registrazione			
		Presso	Data	N°	Vol. N
		US sede di **** Omissis ****	08/06/1991	4	912



Dal 03/12/2002 al 21/12/2007	**** Omissis **** **** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO **** Omissis ****	03/12/2002	60010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI **** Omissis ****	10/12/2002	7984	
Dal 21/12/2007 al 04/09/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI VERCELLOTTI	21/12/2007	86453	20922
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO VERCELLI	08/01/2008	162	251

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** Omissis **** aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Iscritto a VERCELLI il 08/01/2008

Reg. gen. 252 - Reg. part. 45

Quota: 1/1

Importo:



A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale:

Rogante: **** Omissis ****

•
Data: 21/12/2007

N° repertorio: 86454

N° raccolta: 20923

Trascrizioni

ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascritto a **** Omissis ****

il 08/01/2008

Reg. gen. 251 - Reg. part. 162

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Trascritto a **** Omissis ****

il 10/05/2024

Reg. gen. 4178 - Reg. part. 3311

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno della Variante strutturale n° 3 al PRGC vigente nel Comune di **** Omissis ****

dall'anno 2015, il lotto su cui l'immobile insiste è individuato nelle tavole di piano ZONAZIONE 3B1 come **RSc - ZONA RESIDENZIALE DI CONFERMA numero 72**. Le norme di intervento sono riferite alla scheda normativa **RSc72** :

CARATTERISTICHE DELL'AREA Zona residenziale con tipologia insediativa caratterizzata da edifici multipiano

OBIETTIVI DEL PIANO Conferma esistente

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PRINCIPALI RS

CLASSE DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA II1 - IIIa - IIIa2

TIPI DI INTERVENTO manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia

MODALITA' DI ATTUAZIONE strumento diretto

PARAMETRI URBANISTICI Densità territoriale (mc/mq) - Aree per parcheggio pubblico (mq/ab) - Densità



fondiaria (mq/mq) - Aree per verde pubblico (mq/ab) - Superficie coperta max (mq/mq) - Ampliamento in deroga densità di zona - Sup. permeabile minima (mq/mq) -

PARAMETRI EDILIZIA Numero piani fuori terra max (non previsto) - Distanza tra fronti non finestrati vedi regole generali delle Nda

Altezza degli edifici max non previsto - Altezza minima primo piano abitabile non previsto -

Distanza dai confini vedi regole generali delle Nda

Distanza tra fronti finestrati vedi regole generali delle Nda

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono ammessi interventi di demolizione e di sostituzione edilizia a condizione che l'altezza totale del fabbricato ricostruito non potrà superare l'altezza totale dei fabbricati esistenti o adiacenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** Omissis **** in data 18/07/2024. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n° 74 del 30/08/1971 richiedente **** Omissis ****, per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali per la costruzione originaria del fabbricato;

- Licenza edilizia n° 74/N del 30/08/1971 richiedente **** Omissis ****, per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali per la costruzione del lotto N1;

- Abitabilità lotto N1 del 04/07/1974;

- DIA PROT. N° 12631 del 10/10/2007 richiedente **** Omissis **** per manutenzione straordinaria per opere interne con comunicazione di fine lavori prot. N° 13981 del 14/11/2007.

In relazione alle suddette istanze l'immobile risulta conforme in quanto la situazione rilevata nello stato di fatto corrisponde a quanto riscontrato in sede di sopralluogo effettuato dal CTU in data 25/06/2024. L'unica difformità riscontrata riguarda il tamponamento dell'arco esistente tra cucina e soggiorno con una pannellatura in cartongesso che verrà rimossa prima della vendita dell'alloggio (dimensione della tamponatura circa 1 m x 2 m).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Risulta un totale spese per l'anno in corso e precedente pari a € 4.229,43

Dati comunicati dall'Amministratore in data 02/10/2024. Si allega verbale di assemblea con approvazione bilancio preventivo per la gestione 2024/2025



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a **** *Omissis* **, piano S1-3
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE TIPOLOGIA APPARTAMENTO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 557, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.371,20

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. Non essendo il bene divisibile allo stato attuale si è proceduto con la creazione di un lotto unico di vendita.

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Al fine della stima vengono applicate le “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007”.

Immobile avente catastalmente categoria A/2 – abitazioni di tipo civile

Valori OMI SEMESTRE 2 ANNO 2023:

Provincia: **** *Omissis* ****

Comune: **** *Omissis* ****

Fascia/zona: CENTRALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Abitazioni civili min 560,00 € max 800,00 €

STATO CONSERVATIVO NORMALE Superficie individuata: 101,60 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE



1)Piano TERZO: Valore OMI min:560,00 € Valore OMI max: 800,00 €

Tipologia edilizia corrispondente = Abitazioni di tipo civile

Valore normale unitario= Val OMI min + (VAL OMI max - VAL OMI min) x K =
560,00 € + (800,00 € -560,00 €) x 0,72 =732,80

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0,72$

K1 TAGLIO SUPERFICIE = 0,5

K2 LIVELLO DI PIANO= 0,8

Valore unitario Abitazione: = 732,00 € Valore normale = Valore unitario x sup=

732,00 € x 101,60 mq= 74.371,20 €

2) Coefficienti di adattamento alla categoria catastale

Per la categoria A/2 non è previsto alcun coefficiente correttivo

Il valore unitario al mq applicato è pari a 732,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento **** <i>Omissis</i> ****piano S1-3	101,60 mq	732,00 €/mq	€ 74.371,20	100,00%	€ 74.371,20
Valore di stima:					€ 74.371,20

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.

**** *Omissis* ****, li 19/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** *Omissis* ****



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01 EDM (Aggiornamento al 18/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02 PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 18/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 03 VISURA ATTUALE E STORICA (Aggiornamento al 18/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 05 CONCESSIONE ORIGINARIA (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 05 DIA OPERE INTERNE (Aggiornamento al 30/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 SCHEMA IRREGOLARITA' RISCONTRATE (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 07 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE (Aggiornamento al 10/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATO (Aggiornamento al 19/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 VERBALE DI ACCESSO CTU (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 SPESE CONDOMINIALI INEVASE (Aggiornamento al 04/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - **** *Omissis* ****, piano S1-3

ABITAZIONE	DI	TIPO	CIVILE	TIPOLOGIA	APPARTAMENTO
Identificato	al	catasto	Fabbricati	- ****	<i>Omissis</i> ****

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

Destinazione urbanistica: All'interno della Variante strutturale n° 3 al PRGC vigente nel Comune di **** *Omissis* **** dall'anno 2015, il lotto su cui l'immobile insiste è individuato nelle tavole di piano ZONAZIONE 3B1 come RSc - ZONA RESIDENZIALE DI CONFERMA numero 72. Le norme di intervento sono riferite alla scheda normativa RSc72 : CARATTERISTICHE DELL'AREA Zona residenziale con tipologia insediativa caratterizzata da edifici multipiano OBIETTIVI DEL PIANO Conferma esistente DESTINAZIONI D'USO AMMESSE PRINCIPALI RS CLASSE DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA II1 - IIIa - IIIa2 TIPI DI INTERVENTO manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione edilizia MODALITA' DI ATTUAZIONE strumento diretto PARAMETRI URBANISTICI Densità territoriale (mc/mq) - Aree per parcheggio pubblico (mq/ab) - Densità fondiaria (mc/mq) - Aree per verde pubblico (mq/ab) -Superficie coperta max (mq/mq) - Ampliamento in deroga densità di zona -Sup. permeabile minima (mq/mq) - PARAMETRI EDILIZIA Numero piani fuori terra max (non previsto) - Distanza tra fronti non finestrati vedi regole generali delle NdA Altezza degli edifici max non previsto- Altezza minima primo piano abitabile non previsto- Distanza dai confini vedi regole generali delle NdA Distanza tra fronti finestrati vedi regole generali delle NdA PRESCRIZIONI PARTICOLARI Sono ammessi interventi di demolizione e di sostituzione edilizia a condizione che l'altezza totale del fabbricato ricostruito non potrà superare l'altezza totale dei fabbricati esistenti o adiacenti.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	**** Omissis ****- **** Omissis ****, piano S1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento **** Omissis ****	Superficie	101,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta stato conservativo non ottimale. Pur essendo abitato, è evidente uno stato di assenza di attività di manutenzione su finiture e/o impianti. I serramenti esterni presentano scrostature della pellicola pittorica, i sistemi oscuranti (tapparelle) non sono funzionanti in molti degli ambienti (alla data del secondo sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 11/10/2024 veniva riscontrata la riparazione della tapparella del locale cucina). Nel bagno si rilevano distaccamenti della tinteggiatura probabilmente dovute a infiltrazioni di acqua in corrispondenza dei soffitti. Nella stanza confinante con il vano scala si evidenzia la presenza di una crepa di intonaco di lieve entità. Alla data del sopralluogo le utenze risultano attive. Si segnala la presenza di accumuli di oggetti personali in molti degli ambienti in particolare nell'ultima stanza a confine con il bagno dove tale accatastamento non ha consentito l'accesso interno al vano (come visibile nell'allegato rilievo fotografico).		
Descrizione:	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE TIPOLOGIA APPARTAMENTO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA

Iscritto a **** *Omissis* ****- il 08/01/2008

Reg. gen. 252 - Reg. part. 45

Quota: 1/1

Importo:

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI **** *Omissis* ****-

Contro **** *Omissis* ****-

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale:

Rogante: NOTAIO **** *Omissis* ****-

Data: 21/12/2007

N° repertorio: 86454

N° raccolta: 20923

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a **** *Omissis* ****- il 10/05/2024

Reg. gen. 4178 - Reg. part. 3311

Quota: 1/1

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

Contro **** *Omissis* ****-

Formalità a carico della procedura

