
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 165/2024 del R.G.E.

promossa da

MAGGESE S.R.L. con sede in Roma (RM), Via Curtatone n. 3 - c.f./p.iva 14771621001 e per essa **PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.** con sede in Milano (MI), Via Valtellina n. 15/17 – c.f./p.iva 08360630159

contro

[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	
Premessa	
Descrizione	
Lotto	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini.....	
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	
Dati Catastali	
Precisazioni	
Patti.....	
Stato conservativo	
Parti Comuni	
Servitù, censo, livello, usi civici	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	
Formalità pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Vincoli od oneri condominiali.....	
Stima / Formazione lotti.....	
Riserve e particolarità da segnalare.....	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 165/2024 del R.G.E.	
Lotto - Prezzo base d'asta: € 45.000,00.....	



INCARICO

All'udienza del 02/01/2025, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito in [REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.-1p-2p-sottotetto]
Corso Camillo Cavour n. 16 – 13039 Trino (VC)

DESCRIZIONE

-Bene n° 1- Unità immobiliare pluripiano ricompresa nel centro storico dell'abitato di Trino (VC), zona a destinazione prevalentemente residenziale, libera su due lati di cui uno su pubblica via, edificata presumibilmente nella prima metà del secolo scorso e giunta ai giorni nostri in seguito a diversi interventi edilizi di cui visibili quelli effettuati presumibilmente negli ultimi 20÷25 anni.
Tutti i vani adibiti a residenza continuativa sono aerati naturalmente, le finiture interne ed esterne sono tipiche del fabbricato di civile abitazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** – Fabbricato di civile abitazione [p.t.-1p-2p-sottotetto]
Corso Camillo Cavour n. 16 – 13039 Trino (VC)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]





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



CONFINI

- Confini immobile sito in Corso Camillo Cavour n. 16:
- lato nord: Corso Camillo Cavour;
 - lato est: particella n. 1086;
 - lato sud: particella n. 1049;
 - lato ovest: particella n. 393;

CONSISTENZA

BENE N° 1 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A TRINO – CORSO CAMILLO CA-
VOUR N. 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terreno	22,50 mq	30,70 mq	1,00	30,70 mq	2,67 m	terra (primo f.t.)
Abitazione piano primo	23,27 mq	30,70 mq	1,00	30,70 mq	2,77 m	primo (secondo f.t.)
Balcone scoperto	2,67 mq	2,67 mq	0,20	0,53 mq	0,00 m	primo (secondo f.t.)
Abitazione piano secondo	23,27 mq	30,70 mq	1,00	30,70 mq	2,68 m	secondo (terzo f.t.)
Sottotetto	23,30 mq	30,70 mq	0,25	7,67 mq	h. media 2,01 m h. min 1,52/1,68 m	terzo (quarto f.t.)
Totale superficie convenzionale:				100,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,30 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
L'immobile oggetto di stima è localizzato nel centro storico della città di Trino ed ogni attività e/o servizio pubblico-privato comunale è raggiungibile senza particolari impedimenti a piedi.



**CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE
UBICATO A TRINO – CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Foglio 501 Particella 1085 Rendita: Lire 408 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 01/01/1991 al 20/05/1998	[REDACTED]	Foglio 501 Particella 1085 Rendita: Lire 268.000 / euro 138,41 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 20/05/1998 al 13/02/2002	[REDACTED]	Foglio 501 Particella 1085 Rendita: Lire 268.000 / euro 138,41 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 13/02/2002 al 21/11/2002	[REDACTED]	Foglio 501 Particella 1085 Rendita: Lire 268.000 / euro 138,41 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 21/11/2002 al 08/07/2004	[REDACTED]	Foglio 501 Particella 1085 Rendita: euro 138,41 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 08/07/2004 al 19/06/2006	[REDACTED]	Foglio 501 Particella 1085 Rendita: euro 138,41 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 19/06/2006 al 09/11/2015	[REDACTED]	Foglio 69 Particella 1085 Rendita: euro 138,41 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani
Dal 09/11/2015 alla data odierna	[REDACTED]	Foglio 69 Particella 1085 Rendita: euro 138,41 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, Suoerficie Catastale Totale: 84 m ² Totale: escluse aree scoperte: 84 m ²

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A TRINO – CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	1085			A/4	1	4 vani	Totale: 84 mq	€ 138,41	T-1-2	

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale "ultima planimetria in atti" data di presentazione 19/12/1939, sono emerse le seguenti difformità:

- Piano terra-
 - non presente la rappresentazione del disimpegno e del bagno in corrispondenza della scala, altezza interpiano 2,67 m anziché di 2,70 m;
- Piano primo-
 - non presente la rappresentazione della tramezza di separazione tra la camera e il disimpegno prossimo al vano scala, altezza interpiano di 2,77 m anziché di 2,75 m;
- Piano secondo-
 - diversa posizione della tramezza di separazione dei due ambienti, presente una sola camera, un vano disimpegno prossimo al vano scala e parete leggera che separa il disimpegno dal vano scala conducente al piano sottotetto, accessibile da varco/botola situato/a sulla stessa, altezza interpiano di 2,68/2,69 m anziché 2,70 m;
- Piano sottotetto-
 - mancata rappresentazione/segnalazione del piano a nudo tetto.

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di una CILA o SCIA in sanatoria da presentare in comune.

Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è predominante rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e non vale mai l'inverso;

NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (CILA, P.d.C., SCIA, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBITATO A TRINO – CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBITATO A TRINO – CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBITATO A TRINO – CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16

L'immobile ad oggi risulta adibito ad abitazione ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente - mediocre.

PARTI COMUNI

Non si sono ravvisate parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBITATO A TRINO – CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Bene n° 1- unità residenziale con due fronti finestrati, si dispiega su tre livelli oltre il sottotetto è accessibile dalla pubblica via con ingresso dedicato.

Il piano terra accoglie la zona giorno composta dal soggiorno-cucina che conduce al disimpegno da cui si accede al bagno cieco dotato di ventilazione forzata meccanica, nonché al vano scala.

Il piano primo è deputato alla zona notte, composta da un disimpegno che smista al vano scala ed a una camera da letto collegata al balcone.



Il piano secondo è deputato alla zona notte, composta da un disimpegno che smista al vano scala tramite botola/varco su parete leggera ed a una camera da letto.

Tutti i locali escluso il bagno (estrazione forzata meccanica), sono aerati naturalmente (finestre, porte-finestre), cucina e bagno dotati di attacchi acqua calda e fredda, energia elettrica e scarichi acque reflue, la cucina è dotata di attacco gas metano.

-Strutture portanti-

- fondazioni unità residenziale: in muratura con possibili integrazioni in calcestruzzo (cls);
- verticali: muratura in laterizio di mattoni pieni di vecchia fattura;
- orizzontale: solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;
- inclinata orditura in legno;
- scale interne con rampante e pianerottoli in c.a. intonacati nelle parti a vista, pedate/alzate rivestite in marmo e scala da piano secondo a sottotetto in muratura con gradini in cemento.

-Strutture non portanti/finitura-

- contropareti perimetrali in cartongesso;
- manto di copertura: in tegole tipo coppo, lattoneria in metallo;
- tramezzature interne: in cartongesso;
- ringhiere, mancorrenti e inferriate: in metallo laccato;
- soglie portefinestre, davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;
- pavimenti interni: ceramica di varie dimensioni;
- pavimenti e rivestimenti bagno: ceramica di varie dimensioni;
- cucina: rivestimento parietale in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: finestre/portefinestre battenti in alluminio finitura biaca con vetrocamera, persiane in metallo laccate con colore testa di moro, finestra sottotetto in legno;
- portoncino d'ingresso in legno pseudo blindato ad un battente con maniglia e ottonami metallici;
- serramenti interni: in legno con maniglie e ottonami metallici;
- bagno completo di lavabo, sanitari in ceramica (vaso, bidet), box doccia ed accessori di competenza, nonché nicchia con attacco/scarico per lavatrice;

-Impianti-

- Impianto elettrico/tv/telefonico : presente e del tipo sottotraccia con pulsanti e prese da incasso, quadro elettrici generale collegato a salvavita;
- Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda allacciate a tubazioni per caldaia murale (attualmente mancante) con funzione anche di acqua calda sanitaria (ACS), scarico su fognatura pubblica.
- Impianto termico: di tipo sottotraccia collegato a radiatori a parete in ghisa e metallo;
- Impianto gas metano: presente e sottotraccia collegato a contatore individuale, linea per alimentazione piano cottura e caldaia centrale termica.

I contatori gas e energia elettrica sono sulla pubblica via, mentre il contatore dell'acqua è all'interno dell'abitazione al piano terra.

Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A TRINO – CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità del soggetto esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 08/07/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ferrara Maurizio - sede Vercelli (VC)	21/11/2002	37846	2431
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Vercelli (VC)	27/11/2002	10752	7687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rondano Pietro - sede Trino (VC)	08/07/2004	1592	341
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UR Vercelli (VC)	15/07/2004	7716	5021
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai tre immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- Iscrizione del 28/05/2013** Registro Generale 4057 Registro Particolare 311 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 08/05/2013, Pubblico ufficiale Tribunale di Asti (AT) Repertorio



3274. A favore di Cassa di Risparmio di Asti spa con sede legale in Asti (AT) piazza Libertà n. 23, contro [REDACTED] - capitale € 250.000,00 / Totale € 250.000,00 - gravante su Trino Foglio 69 particella 1085;

- **Iscrizione del 04/06/2013** Registro Generale 4209 Registro Particolare 335 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23/05/2013, Pubblico ufficiale Tribunale di Vercelli (VC) Repertorio 429/2013. A favore di Cassa di Risparmio di Biella e vercelli spa - Biverbanca con sede Biella cf 018707130024 (domicilio ipotecario eletto Avv. G. Malinverni via Dante 30 Vercelli), contro [REDACTED] - capitale € 165.990,93 / Totale € 240.000,00 - gravante su Trino Foglio 69 particella 1085
- **Iscrizione del 28/11/2013** Registro Generale 8359 Registro Particolare 733 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 16/04/2013, Pubblico ufficiale Tribunale di Vercelli (VC) Repertorio 498. A favore di Cassa di Risparmio di Asti spa con sede in Asti (AT) (domicilio ipotecario eletto Avv. R. Marinetti Corso Dante16 Asti), contro [REDACTED] - capitale € 33.095,61 / Totale € 50.000,00 - gravante su Trino Foglio 69 particella 1085;

Trascrizioni

- **Trascrizione del 03/10/2014** Registro Generale 6462 Registro Particolare 5216 - Atto esecutivo o cautelare derivante Verbale di pignoramento immobili del 22/09/2014 rep n. 195/2014, pubblico ufficiale Tribunale di Vercelli sede di Vercelli (VC) a favore di Cassa di Risparmio di Biella e vercelli spa - Biverbanca con sede Biella cf 018707130024 (richiedente Avv. G. Malinverni via Dante Alighieri 30 Vercelli), contro [REDACTED] - gravante su Trino Foglio 69 particella 1085;
- **Trascrizione del 30/10/2024** Registro Generale 9129 Registro Particolare 7264 - Atto esecutivo o cautelare derivante Verbale di pignoramento immobili del 03/10/2024 rep n. 2388, pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale di Vercelli, cf 80015000021, sede di Vercelli (VC) a favore di Maggesi s.r.l. sede Roma (RM) cf 14771621001 (richiedente Studio legale La Scala, Via Correggio 43 Milano), contro [REDACTED] - gravante su Trino Foglio 69 particella 1085.

Oneri di cancellazione

Si rimanda alle direttive di merito dell'Agenzia del Territorio, indicativamente il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione-trascrizione è di circa euro 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE UBICATO A TRINO - CORSO CAMILLO CAVOUR N. 16

Dati generali comune di Trino (VC)

- Zona sismica: 4 (zona a bassa pericolosità)
- Zona Climatica: E con 2.793 gradi giorno
- Altitudine media: 130 m s.l.m.
- Coordinate geografiche: 45°11'39.3" N 8°17'47.9"E
- Codice catastale: L429

N.B. [Il Piano Regolatore Generale Comunale, con tutte le norme e gli allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Trino]

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso



in:

- Aree a prevalente destinazione residenziale da recuperare tipo "A2r", Aree di antica formazione, compromesse da successivi interventi, finalizzate al riordino ed al rafforzamento del tessuto edilizio esistente.
- Destinazioni d'uso e interventi ammessi si rimanda alle NTA ed in particolare all'articolo 26 delle stesse.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio d'origine è antecedente al 01/09/1967, ma alcuni interventi sono stati effettuati dopo tale data.

Non si sono riscontrati:

- specifici vincoli artistici, storici o alberghieri;
- diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta sostanzialmente agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Trino è emerso quanto segue:

- 1) Denuncia Inizio Attività (DIA) del 17/06/2003 – pratica n. 8797/2003 per lavori di modifica tramezzatura interna per formazione locale igienico-sanitario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento, si è rilevato che quanto previsto nel progetto non è stato attuato; pertanto, l'elaborato grafico di riferimento è la tavola 1 "Stato attuale", rispetto alla quale sono emerse le seguenti difformità:

-Piano terra-

- nel vano cucina sui muri laterali di confine, realizzazione di sottili contropareti in lastre di cartongesso, ampliamento del locale bagno a discapito del vano disimpegno;

-Piano primo-

- realizzazione nel disimpegno di colonna tecnica chiusa con lastre in cartongesso;

-Piano secondo-

- realizzazione di tramezze in cartongesso con conseguente suddivisione del piano in camera, disimpegno/corridoio e disimpegno del vano scala che conduce al sottotetto accessibile tramite varco di servizio.

Le difformità riscontrate sono sanabili attraverso una pratica di C.I.L.A. in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria, Per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

- a) oblazione comune per difformità + diritti di segreteria comune/bolli e varie: € 1.500,00;
- b) redazione pratica edilizia in sanatoria + accatastamento + documentazioni per chiusura pratica: € 3.000,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);
- c) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 4.500,00;



d) eventuale rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili: circa € 2.000,00;

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso;

NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali codificati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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 comfort, 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.

Il lotto formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) – Corso Camillo Cavour n. 16

-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio urbano del tipo a cortina. Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della città di Trino (VC) che conta 6.742 abitanti (dati sito comune di Trino), dista Vercelli 25 Km, Casale M.to 22 Km, Torino 62 Km Alessandria 56 Km Novara 52 Km Milano 114 Km Genova 148 Aosta 127, i collegamenti con i principali centri cittadini sono comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina A4 è accessibile dal casello di Vercelli. La stazione di Trino Vercellese è una stazione ferroviaria posta sulla linea Chivasso-Alessandria.

L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria (municipio, scuola materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banche, bar/ristoranti, supermercati - negozi al dettaglio, laboratori, ecc.).

-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale unifamiliare disposto su quattro piani fuori terra (p. terra, p. primo, secondo e sottotetto), collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica con ingresso dedicato.

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 69 - part. 1085 – cat. A/4 - Classe 1 – Consistenza 4 vani vani - Superficie Catastale totale 84 mq / totale escluse aree scoperte 84 mq - Rendita € 138,41 – piano T – 1 - 2.

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



Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili/alloggi simili a quello oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Trino (VC) – Corso Camillo Cavour 16	100,30 mq	520,00 €/mq	€ 52.156,00	100,00	€ 52.156,00
Valore di stima:					€ 52,156,00

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 52.156,00**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	4.5000,00	€
rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili	2.000,00	€
Varie ed eventuali	1.156,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, le parti difformi si ritengono sanabili attraverso pratica edilizia in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di CILA, SCIA, Permesso di Costruire in sanatoria, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.



Frassineto Po, li 21/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Mappe, Planimetrie, Visura catastale e Visura ipotecaria
- ✓ N° 3 Estratto elaborati grafici pratica edilizia "stato attuale" unità residenziale Bene n° 1
- ✓ N° 4 Copia atto notarile allegato alla pratica edilizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trino (VC) – Corso Camillo Cavour n. 16

-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio urbano del tipo a cortina. Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della città di Trino (VC) che conta 6.742 abitanti (dati sito comune di Trino), dista Vercelli 25 Km, Casale M.to 22 Km, Torino 62 Km Alessandria 56 Km Novara 52 Km Milano 114 Km Genova 148 Aosta 127, i collegamenti con i principali centri cittadini sono comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina A4 è accessibile dal casello di Vercelli. La stazione di Trino Vercellese è una stazione ferroviaria posta sulla linea Chivasso-Alessandria.

L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria (municipio, scuola materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banche, bar/ristoranti, super mercati - negozi al dettaglio, laboratori, ecc.).

-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale unifamiliare disposto su quattro piani fuori terra (p. terra, p. primo, secondo e sottotetto), collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica con ingresso dedicato.

Identificato al catasto fabbricati: Fg. 69 - part. 1085 – cat. A/4 - Classe 4 – Consistenza 4 vani - Superficie Catastale totale 84 mq / totale escluse aree scoperte 84 mq - Rendita € 138,41 – piano T-1-2.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso in aree a prevalente destinazione residenziale da recuperare tipo "A2r", aree di antica formazione, compromesse da successivi interventi, finalizzate al riordino ed al rafforzamento del tessuto edilizio esistente

- Interventi ammessi si rimanda alle NTA ed in particolare all'articolo 26 delle stesse. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: € 45.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2024 DEL R.G.E.

LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trino (VC) – Corso Camillo Cavour n. 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69 - part. 1085	Superficie	100,30 mq (sup. Convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi per quanto realizzato, si trova in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente - mediocre.		
Descrizione:	-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio urbano del tipo a cortina. Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della città di Trino (VC) che conta 6.742 abitanti (dati sito comune di Trino), dista Vercelli 25 Km, Casale M.to 22 Km, Torino 62 Km Alessandria 56 Km Novara 52 Km Milano 114 Km Genova 148 Aosta 127, i collegamenti con i principali centri cittadini sono comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina A4 è accessibile dal casello di Vercelli. La stazione di Trino Vercellese è una stazione ferroviaria posta sulla linea Chivasso-Alessandria. L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria (municipio, scuola materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado, chiesa, imp. sportivi, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banche, bar/ristoranti, supermercati - negozi al dettaglio, laboratori, ecc.). -Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale unifamiliare disposto su quattro piani fuori terra (p. terra, p. primo, secondo e sottotetto), collegati da scala interna, accessibile dalla via pubblica con ingresso dedicato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità del soggetto esecutato		

