

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ottone Anna Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16



Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1.....	27



All'udienza del 05/07/2024, la sottoscritta Arch. Ottone Anna Rosa, con studio in Via Quintino Sella, 28 - 13100 - Vercelli (VC), email amar.ottone@gmail.com, PEC amarosa.ottone@archiworldpec.it, Tel. 347 2736776, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1

DESCRIZIONE

Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato ovest con il fabbricato costituente il Bene n°2 (coincidente con il LOTTO 2 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T., costruito all'inizio degli anni '70 e modificato nel 1975. E' elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti un muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, scala esterna aperta e coperta dalla falda del tetto. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso esclusivamente pedonale dal civico n°4 di Via I Maggio. Risulta così composto:

- a P.T., da n°2 locali accessori pluriuso, uno dei quali attrezzato a uso cucina, disimpegno, lavanderia/w.c., vano "CANTINA 1" con caldaia, n°3 altri vani cantina di diversa superficie, scaletta interna "alla marinara" per accesso al P.1°;

- al P.1°, da ingresso/soggiorno, cucina, n°2 camere e bagno, balcone verso strada pubblica. Il piano terreno, a destinazione accessoria, è attualmente adibito a uso abitativo.

Tutti i locali sono arredati e abitati.

In prossimità del confine nord-ovest è presente una tettoia che non risulta censita a catasto. Addossata al fabbricato sul fronte est (anch'essa non censita a catasto), è presente una piccola tettoia in legno.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che l'ingresso all'abitazione di cui al "LOTTO 2" della presente esecuzione (particella 322 del Fg.5) è posto all'interno dell'area pertinenziale esclusiva del presente "LOTTO 1".

L'immobile si trova in posizione periferica a nord dell'abitato; la Via I Maggio è una traversa a fondo cieco di Via Pietro Castino, strada in uscita verso Vercelli; la zona è servita da tutte le infrastrutture a rete, cui l'edificio è collegato.

Il Comune di Prarolo dista circa 8 Km da Vercelli e circa 3 Km. da Pezzana (comune confinante più vicino) ed è raggiungibile con autobus di linea. Nel comune sono presenti l'ufficio postale e una farmacia, non ci sono scuole né banche.

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Visti i dati registrati dal COMUNE DI PRAROLO, l'esecutata risulta CONIUGATA con **** Omissis ****. (Rif.: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO rilasciato in data 22/07/2024).

CONFINI

Con riferimento alla mappa catastale (Foglio 5), da nord, in senso orario: particelle 79 e 184 (di altra proprietà), particella 180 (corrispondente a Via I Maggio), particella 322 e fabbricato ivi insistente (corrispondente al Bene n°2 del presente pignoramento).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,77 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,80 m	1°
Locali accessori	71,06 mq	86,55 mq	0,35	30,29 mq	2,00 m	Terreno
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1°
Area scoperta pertinenziale	211,00 mq	211,00 mq	0,15	31,65 mq	0,00 m	Terreno
Area scoperta esterna	52,00 mq	52,00 mq	0,1	5,20 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				160,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U. Cons. 5,5 vani Rendita € 0,52 Piano T-1

Dal 02/05/1991 al 20/05/2002	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,52 Piano T-1
Dal 20/05/2002 al 22/12/2002	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 22/12/2002 al 01/04/2003	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 01/04/2003 al 10/12/2003	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 10/12/2003 al 25/05/2009	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 183 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 25/05/2009 al 11/06/2024	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 321 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 182 mq Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 11/06/2024 al 08/11/2024	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 321 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 426,08 Piano T-1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale immobile Foglio 5 Particella 321 proviene dalla particella 183, precedentemente particella 169.
Fino al 20/05/2002, l'indirizzo del bene risultava essere Via Castino Pietro.

Dati derivanti da:

- Atto del 15/06/1980 Pubblico ufficiale NOT.CONTI Sede SANTHÌÀ (VC) Repertorio n. 27384 - RETT.DITTA ALL'IMPIANTO Voltura n. 10069.1/2003 - Pratica n. 10091 in atti dal 31/01 /2003;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1991 - UR Sede VERCELLI (VC) Registrazione Volume 907 n. 28 registrato in data 30/09/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 8594.1/1991 in atti dal 30/03/1994;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1991 - RETT.SUCCESSIONE Voltura n. 10073.1/2003 - Pratica n. 10094 in atti dal 31/01 /2003;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2002 - US Sede VERCELLI (VC) Registrazione Volume 1126 n. 36 registrato in data 28/01/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 10077. 1/2003 - Pratica n. 10098 in atti dal 31 /01/2003;
- Atto del 01/04/2003 Pubblico ufficiale FRANCESCO BOGGIA Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 99086-

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.2195.1/2003 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 07/04/2003;

- VARIAZIONE del 20/05/2002 Pratica n. 57886 in atti dal 20/05/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.11086.1/2002);

- VARIAZIONE del 08/06/2002 Pratica n. 68593 in atti dal 08/06/2002 CONVALIDA CLASS. DOCFA D.M. 701/94 (n.57886.1/2002);

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/12/2003 Pratica n. VC0124665 in atti dal 10/12/2003 (n. 5.1/2003);

- VARIAZIONE del 25/05/2009 Pratica n. VC0066826 in atti dal 25/05/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 5138.1/2009);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2009 Pratica n.VC0129832 in atti dal 29/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22720.1/2009);

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 Pratica n.VC0089782 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 51706.1/2014);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/11/2024 Pratica n. VC0052605 in atti dal 08/11/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.52605.1/2024).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	321			A3	U	7,5 vani	128 mq	426,08 €	T-1	

Corrispondenza catastale

A seguito di rilievo diretto, verificato che la planimetria catastale agli atti non corrispondeva allo stato dei luoghi, si è reso necessario definire la corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, ripresentando la corrispondente scheda catastale in ossequio al mandato ricevuto (pratica DOCFA - Denuncia di variazione numero: VC0052605 registrata in data 08.11.2024).

PRECISAZIONI

I documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. risultano completi.

PATTI

Non risultano particolari elementi e /o condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

Sul bene pignorato:

- non si è rilevata l'esistenza di vincoli storici o artistici puntuali,
- non si è rilevata l'esistenza di usi civici espressi.

Come già riportato nel capitolo "DESCRIZIONE", si evidenzia che l'ingresso all'abitazione di cui al "LOTTO 2" della presente esecuzione (particella 322 del Fg.5) è posto all'interno dell'area pertinenziale esclusiva del presente "LOTTO 1".

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Finiture e dotazioni impiantistiche (con riferimento alle piante di rilievo allegate):

- murature esterne e interne intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in piastrelle di ceramica, zoccolini in legno;
- rivestimento parziale con piastrelle di ceramica in corrispondenza della parete attrezzata della zona cottura della cucina;
- soglie e davanzali in marmo;
- serramenti esterni in legno ad ante, con vetrocamera e persiane in legno ad ante nella finestra di "CAMERA 1", in legno ad ante con vetro semplice, avvolgibili in legno e zanzariere in corrispondenza delle altre aperture del P.1°, al P.T. in ferro e vetro, oltre porta di ingresso di pvc con specchiatura in vetro e porta-finestra in legno ad ante, con vetrocamera nel "LOCALE PLURIUSO 2"; portoncino di ingresso in legno a due ante con sopra luce vetrato; porte interne ad anta unica in legno con specchiatura in vetro al P.T., in legno tamburato al P.T.
- servizi igienici: bagno al P.1° con rivestimento in piastrelle di ceramica ad altezza di circa m.2,20, attrezzato con lavabo, vaso con cassetta esterna a zaino, bidet e box-doccia, rubinetti in ottone cromato; lavanderia/w.c. al P.T. con rivestimento in piastrelle di ceramica ad altezza di circa m.1,50, con attacco per lavatrice, attrezzato con lavabo a incasso, vaso con cassetta esterna a zaino e bidet, rubinetterie in ottone cromato;
- nel "LOCALE PLURIUSO 1" è presente una cucina a gas;
- vano "CANTINA 2" con rivestimento in piastrelle di ceramica ad altezza di circa m.1,50, attrezzato con mobile lavello;
- scala interna "alla marinara" prefabbricata con gradini in legno;
- scala di accesso dall'esterno realizzata con gradini rivestiti in lastre di marmo e ringhiera in ferro; sul muro perimetrale, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo, è presente sportello per accedere a ispezione del sottotetto;
- balcone sul fronte principale in battuto di cemento e ringhiera in ferro verniciato;
- radiatori in ghisa alimentati da caldaia autonoma a gas metano con produzione di acqua calda, oltre scaldasalviette in alluminio al P.T. nei vani "LAVANDERIA/W.C." e "LOCALE PLURIUSO 1".

L'abitazione dispone di impianto citofonico.

Nei locali del piano terreno sono presenti tubazioni e canalizzazioni esterne.

Il fabbricato è servito da tutte le infrastrutture a rete.

L'immobile è corredato da area esterna recintata su tutti i lati liberi, parzialmente pavimentata con battuto di cemento sul lato nord-ovest e, per la restante parte, trattata a verde e piantumata, in mediocre stato di manutenzione, avente accesso pedonale dalla via pubblica.

Lungo il perimetro del fabbricato corre marciapiede in parte pavimentato con piastrelle in klinker, in parte in battuto di cemento.

In prossimità del confine nord-ovest è presente una tettoia che non risulta censita a catasto.

Addossata al fabbricato sul fronte est (anch'essa non censita a catasto), è presente una piccola tettoia in legno, sommariamente coperta da lastre.

L'intero lotto è recintato con muro pieno di blocchi in cemento, con specchiature chiuse da cancellata in ferro (lato strada), in cui si apre cancelletto di ingresso pedonale ad anta in ferro.

All'esterno della recinzione è presente una ulteriore superficie scoperta destinata a standard (parcheggi, verde), definita in sede di rilascio del permesso di costruire n.4/2005, che concorre alla determinazione del volume massimo edificabile sul lotto, in ossequio ai parametri del PRGC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal Certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Prarolo con Prot. n.3142 del 30.10.2024, all'anagrafe della popolazione residente nel compendio pignorato risultano abitanti: l'esecutata - sig.a **** Omissis ****, il di lei marito - sig. **** Omissis ****, le figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Al momento del sopralluogo (08.10.2024), oltre che dalla succitata famiglia, l'immobile risultava stabilmente occupato anche dalla mamma e dalla nonna dell'esecutata - sigg.e **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2002 al 01/04/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. di Vercelli	28/01/2003	36	1126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate Vercelli	20/02/2003	1651	1233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2003 al 21/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BOGGIA Francesco	01/04/2003	99086	11730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate Vercelli	04/04/2003	3115	2195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In entrambi i titoli, l'immobile è identificato catastalmente come segue:
Foglio 5 particella 169 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/10/2005
Reg. gen. 10296 - Reg. part. 1995
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio BOGGIA Francesco
Data: 24/10/2005
N° repertorio: 107541
N° raccolta: 13115
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1. ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2013 RP n.1214 RG n.7778 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO: Atto Notaio RAJANI Pierlevino in data 06/11/2013 Rep. n. 146371/26300).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/06/2007
Reg. gen. 6097 - Reg. part. 1491
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 30/04/2007
N° repertorio: 447/2007
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/12/2007
Reg. gen. 12625 - Reg. part. 2942
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 74/2007
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/06/2024

Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4174

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Precedentemente, contro l'esecutata risulta:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Vercelli il 04/04/2003 - Reg. gen. 3116 - Reg. part. 578

Atto Notaio BOGGIA Francesco in data 01/04/2003 Rep. 99087/11731,

Cancellata con ANNOTAZIONE n.1590 del 22/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G.C. (approvato con D.G.R. n. 51-1034 del 09/02/2015), l'immobile è urbanisticamente inserito tra le "zone residenziali di conferma (RSc)", normate dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è posto in Classe "IIB2 A - Aree soggette a pericolosità idraulica in conseguenza della possibile esondazione della Roggia Molinara a seguito della presenza del nodo di criticità idraulica a monte abitato in corrispondenza dell'ex mulino".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della richiesta di verifica effettuata in data 11.07.2024 all'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Prarolo, è stata fornita la seguente documentazione:

- Licenza di costruzione n.50-51 in data 14 settembre 1972 (a nome I.A.C.P. di Vercelli per "Costruzione di abitazione per lavoratori agricoli dip.");

- Licenza di costruzione n.90 in data 09 giugno 1975 (a nome **** Omissis **** per "Variazione al piano terra di nuova costruzione");

- Permesso di costruire n.4/2005 in data 13 giugno 2005 (a nome [REDACTED] per lavori di Ampliamento/ristrutturazione");

- Certificato di abitabilità in data 21.08.1975 rilasciato a I.A.C.P. di Vercelli per "Costruzione di nuovo edif. (lic. N°50 del 14.9.1972)"

Si evidenzia che il succitato Certificato di abitabilità dell'anno 1972 è riferito al fabbricato come esistente prima dei lavori eseguiti in epoca successiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra la situazione dei luoghi e gli elaborati dei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento, sommariamente si rilevano le seguenti difformità (evidenziate nell'"ALLEGATO 7 - Planimetrie difformità rilevate"):

- 1) volume complessivo inferiore (per mancata chiusura della rampa di scala esterna),
- 2) diverso posizionamento/dimensionamento/realizzazione delle aperture esterne,
- 3) modifiche alle tramezzature interne al P.T.,
- 4) trasformazione del locale lavanderia in servizio igienico,
- 5) costruzione di una tettoia in prossimità del confine nord-ovest,
- 6) costruzione di una piccola tettoia in legno addossata al fabbricato sul fronte est.

Per quanto riguarda gli interventi indicati ai punti 1), 2) e 3), essi sono regolarizzabili con le procedure di cui al DPR 380/01 ss.mm.ii., art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comma 1, attraverso presentazione al Comune di Prarolo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A. - in sanatoria ai sensi del succitato art.37 TUE, con pagamento della sanzione pecuniaria nella misura minima di € 1.032,00, così quantificata in considerazione del fatto che tali interventi non hanno influito sul valore venale dell'immobile (a sommare diritti di segreteria da corrispondere al comune, ove dovuti).

Le spese tecniche necessarie sono così preventivate:

- stesura elaborati pratica edilizia, compilazione modulistica di riferimento e invio tramite procedura informatizzata al comune di Prarolo, conglobamento spese, comunicazione di ultimazione lavori = € 2.000,00 (oltre oneri previdenziali e IVA, ove dovuta).

L'intervento indicato al punto 4) non può essere sanato, in quanto i servizi igienici non possono avere altezza inferiore a m.2,40 (art.1, D.M. Sanità 5 luglio 1975); pertanto, dovranno essere eliminati il w.c. e il bidet, con un costo stimato in circa € 250,00.

Le realizzazioni di cui ai su estesi punti 5) e 6) risultano realizzate in epoca recente in assenza di titolo abilitativo.

Si ritiene che tali difformità non siano sanabili, pertanto se ne propone la demolizione per i seguenti motivi:

- relativamente alla tettoia punto 5), la struttura si trova a distanza dai confini nord e ovest inferiori ai minimi stabiliti dai vigenti Regolamento Edilizio comunale e NTA del PRGC;
- relativamente alla tettoia punto 6), essa risulta costruita con materiali di recupero e si trova in precarie condizioni di stabilità.

Entrambi tali interventi sono da porsi in carico all'aggiudicatario con un costo stimato in complessivi € 1.000,00.

Tutte le suddette attività, aventi un costo valutato in complessivi € 4.282,00 (ovvero 1.032,00 + 2.000,00 + 250,00 + 1.000,00), sono da porsi in carico all'aggiudicatario CON DEDUZIONE DAL PREZZO DI VENDITA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1

DESCRIZIONE

Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato est con il fabbricato costituente il Bene n°1 (coincidente con il LOTTO 1 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T.. Costruito nel 2005, è elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, portico sui lati nord e ovest. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso carraio da Via I Maggio (senza numero civico) e risulta così composto:

- a P.T., da ingresso, cucina, n°1 camera, soggiorno con scala interna di collegamento al P.1°;

- al P.1°, da disimpegno, n°1 camera, bagno, locale pluriuso con veranda sul terrazzo (lato nord), non censita a catasto.

Tutti i locali sono arredati e abitati.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che l'ingresso all'abitazione è posto sulla particella 321 del Fg.5, corrispondente al "LOTTO 1" della presente esecuzione.

L'immobile si trova in posizione periferica a nord dell'abitato; la Via I Maggio è una traversa a fondo cieco di Via Pietro Castino, strada in uscita verso Vercelli; la zona è servita da tutte le infrastrutture a rete, cui l'edificio è collegato.

Il Comune di Prarolo dista circa 8 Km da Vercelli e circa 3 Km. da Pezzana ed è raggiungibile con autobus di linea. Nel comune sono presenti l'ufficio postale e una farmacia, non ci sono scuole né banche.

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 ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Visti i dati registrati dal COMUNE DI PRAROLO, l'esecutata risulta CONIUGATA con **** Omissis ****. (Rif.: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO rilasciato in data 22/07/2024).

Con riferimento alla mappa catastale (Foglio 5), da nord, in senso orario:
particella 79, particella 321 e fabbricato ivi insistente (corrispondente al Bene n°1 del presente pignoramento),
particella 180 (corrispondente a Via I Maggio), particella 77 (di altra proprietà).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,77 mq	111,82 mq	1	111,82 mq	2,70 m	Terreno - 1°
Portico	30,67 mq	30,67 mq	0,25	7,67 mq	0,00 m	Terreno
Terrazzo	20,82 mq	20,82 mq	0,25	5,21 mq	0,00 m	1°
Area scoperta pertinenziale	242,00 mq	242,00 mq	0,15	36,30 mq	0,00 m	Terreno
Area scoperta esterna	108,00 mq	108,00 mq	0,1	10,80 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				171,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,52 Piano T-1
Dal 02/05/1991 al 20/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,52 Piano T-1
Dal 20/05/2002 al 22/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 22/12/2002 al 01/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 01/04/2003 al 10/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 169 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1

Dal 10/12/2003 al 25/05/2009	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 183 Categoria A3 Cl.U. Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 25/05/2009 al 11/06/2024	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 322 Categoria A3, Cons. 5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 284,05 Piano T-1
Dal 11/06/2024 al 08/11/2024	**** Ommissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 322 Categoria A3 Cl.U. Cons. 5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 284,05 Piano T-1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale immobile Foglio 5 Particella 322 proviene dalla particella 183, precedentemente particella 169. Fino al 20/05/2002, l'indirizzo del bene risultava essere Via Castino Pietro.

Dati derivanti da:

- Atto del 15/06/1980 Pubblico ufficiale NOT.CONTI Sede SANTHÌÀ (VC) Repertorio n. 27384 - RETT.DITTA ALL'IMPIANTO Voltura n. 10069.1/2003 - Pratica n. 10091 in atti dal 31/01 /2003;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1991 - UR Sede VERCELLI (VC) Registrazione Volume 907 n. 28 registrato in data 30/09/1991 - SUCCESSIONE Voltura n. 8594.1/1991 in atti dal 30/03/1994;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1991 - RETT.SUCCESSIONE Voltura n. 10073.1/2003 - Pratica n. 10094 in atti dal 31/01 /2003;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/12/2002 - US Sede VERCELLI (VC) Registrazione Volume 1126 n. 36 registrato in data 28/01/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 10077. 1/2003 - Pratica n. 10098 in atti dal 31/01/2003;
- Atto del 01/04/2003 Pubblico ufficiale FRANCESCO BOGGIA Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 99086-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.2195.1/2003 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 07/04/2003;
- VARIAZIONE del 20/05/2002 Pratica n. 57886 in atti dal 20/05/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.11086.l /2002);
- VARIAZIONE del 08/06/2002 Pratica n. 68593 in atti dal 08/06/2002 CONVALIDA CLASS. DOCFA D.M. 701/94 (n.57886.1/2002);
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 10/12/2003 Pratica n. VC0124665 in atti dal 10/12/2003 (n. 5.1/2003);
- VARIAZIONE del 25/05/2009 Pratica n. VC0066826 in atti dal 25/05/2009 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 5138.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2009 Pratica n.VC0129832 in atti dal 29/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22720.1/2009);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 Pratica n.VC0089782 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n 51706.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 08/11/2024 Pratica n. VC0052606 in atti dal 08/11/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.52606.1/2024).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	322			A3	U	5 vani	129 mq	284,05 €	T-1		

Corrispondenza catastale

A seguito di rilievo diretto, verificato che la planimetria catastale agli atti non corrispondeva allo stato dei luoghi, si è reso necessario definire la corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, ripresentando la corrispondente scheda catastale in ossequio al mandato ricevuto (pratica DOcFA - Denuncia di variazione numero: VC0052606 registrata in data 08.11.2024).

PRECISAZIONI

I documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. risultano completi.

PATTI

Non risultano particolari elementi e /o condizioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato:

- non si è rilevata l'esistenza di vincoli storici o artistici puntuali,
- non si è rilevata l'esistenza di usi civici espressi.

Come già riportato nel capitolo "DESCRIZIONE", si evidenzia che l'ingresso all'abitazione è posto sulla particella 321 del Fg.5, corrispondente al "LOTTO 1" della presente esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Finiture e dotazioni impiantistiche (con riferimento alle piante di rilievo allegate):

- murature esterne e interne intonacate e tinteggiate; i vani al P.1° hanno tetto a vista perlinato in legno;
- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i vani, in legno laminato nel locale pluriuso al P.1°; zoccolini in legno, in piastrelle di klinker nel portico e sul balcone/terrazzo;
- rivestimento parziale con piastrelle di ceramica in corrispondenza della parete attrezzata della zona cottura della cucina;
- soglie e davanzali in marmo;

- serramenti esterni in legno ad ante, con vetrocamera e persiane in legno ad ante e zanzariere; portoncino di ingresso in legno a due ante con specchiatura laterale vetrata; porte interne ad anta unica in legno tamburato.

- bagno con rivestimento in piastrelle di ceramica ad altezza di circa m.2,20, attrezzato con lavabo, vaso con cassetta esterna a zaino, bidet e box-doccia, rubinetti in ottone cromato;

- scala interna con gradini rivestiti in lastre di marmo, ringhiera e corrimano in ferro;

- balcone/terrazzo sui fronti ovest e nord con parapetto pieno in muratura intonacata e copertina in lastre di serizzo;

- radiatori in ghisa alimentati da caldaia autonoma a gas metano con produzione di acqua calda.

Sul terrazzo (lato nord) è presente una veranda realizzata con struttura in pvc e vetrocamera, tetto in legno a vista e tegole piane, con funzione di disimpegno per il locale pluriuso; tale veranda non risulta censita a catasto. Il fabbricato è servito da tutte le infrastrutture a rete.

L'immobile è corredato da area esterna recintata su tutti i lati liberi, parzialmente pavimentata in piastrelle di klinker sul lato sud, nella restante parte trattata a verde e piantumata, in mediocre stato di manutenzione, avente accesso carraio dalla via pubblica.

L'intero lotto è recintato con muro pieno di blocchi in cemento, con specchiature chiuse da cancellata in ferro (lato strada), in cui si apre cancello di ingresso carraio scorrevole ad anta in ferro.

All'esterno della recinzione è presente una ulteriore superficie scoperta destinata a standard (parcheggi, verde), definita in sede di rilascio del permesso di costruire n.4/2005, che concorre alla determinazione del volume massimo edificabile sul lotto, in ossequio ai parametri del PRGC.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal Certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Prarolo con Prot. n.3142 del 30.10.2024, all'anagrafe della popolazione residente nel compendio pignorato risultano abitanti: l'esecutata - sig.a **** Omissis ****, il di lei marito - sig. **** Omissis ****, le figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2002 al 01/04/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. di Vercelli	28/01/2003	36	1126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate Vercelli	20/02/2003	1651	1233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2003 al 21/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BOGGIA Francesco	01/04/2003	99086	11730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate Vercelli	04/04/2003	3115	2195
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In entrambi i titoli, l'immobile è identificato catastalmente come segue:

Foglio 5 particella 169 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/10/2005
Reg. gen. 10296 - Reg. part. 1995
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio BOGGIA Francesco
Data: 24/10/2005
N° repertorio: 107541
N° raccolta: 13115
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1. ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2013 RP n.1214 RG n.7778 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO: Atto Notaio RAJANI Pierlevino in data 06/11/2013 Rep. n. 146371/26300).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/06/2007
Reg. gen. 6097 - Reg. part. 1491
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 30/04/2007
N° repertorio: 447/2007
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/12/2007
Reg. gen. 12625 - Reg. part. 2942
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 01/02/2007

N° repertorio: 74/2007

Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/06/2024

Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4174

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Precedentemente, contro l'esecutata risulta:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Vercelli il 04/04/2003 - Reg. gen. 3116 - Reg. part. 578

Atto Notaio BOGGIA Francesco in data 01/04/2003 Rep. 99087/11731,

Cancellata con ANNOTAZIONE n.1590 del 22/12/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G.C. (approvato con D.G.R. n. 51-1034 del 09/02/2015), l'immobile è urbanisticamente inserito tra le "zone residenziali di conferma (RSc)", normate dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è posto in Classe "IIB2 A - Aree soggette a pericolosità idraulica in conseguenza della possibile esondazione della Roggia Molinara a seguito della presenza del nodo di criticità idraulica a monte abitato in corrispondenza dell'ex mulino".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della richiesta di verifica effettuata in data 11.07.2024 all'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Prarolo, è stata fornita la seguente documentazione:

- Permesso di costruire n.4/2005 in data 13 giugno 2005 (a nome **** Omissis **** per lavori di Ampliamento / ristrutturazione");

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra la situazione dei luoghi e gli elaborati del permesso di costruire che ha legittimato l'intervento, sommariamente si rilevano le seguenti difformità (evidenziate nell'"ALLEGATO 7 - Planimetrie difformità rilevate"):

- 1) inferiore superficie coperta del fabbricato,
- 2) maggiore superficie utile dell'unità immobiliare,
- 3) diversa sagoma del fabbricato,
- 4) diverso posizionamento/dimensionamento/realizzazione delle aperture esterne,
- 5) modifiche alle tramezzature interne,
- 6) realizzazione di veranda sul terrazzo al P.1°.

Per quanto riguarda gli interventi indicati ai punti 1), 2), 3), 4) e 5), essi si configurano come realizzati in difformità dal permesso di costruire e risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia all'attualità.

Il riferimento normativo per conseguire la regolarizzazione è contenuto nel DPR 380/2001 ss.mm.ii., art.36 - "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità", comma 2: "Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia".

Ai fini della vendita:

Dovrà essere presentata al Comune di Prarolo istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del succitato art.36 TUE.

Il contributo di costruzione (come definito dall'art.16 TUE) utile per la determinazione dell'oblazione è stimato in € 1.000,00 nel modo seguente:

- a) con riferimento agli oneri di urbanizzazione, attraverso l'applicazione delle tariffe attualmente vigenti nel Comune di Prarolo (aggiornate con D.G.C. n.8/2023),
- b) con riferimento al contributo sul costo di costruzione, con l'utilizzo del prospetto art.11 D.M. 10.5.77, n.801, attraverso l'applicazione degli importi unitari stabiliti dalla Regione Piemonte per i nuovi edifici residenziali per l'anno 2005 e per l'anno 2024 (rif. Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 1996, n.345-19066), calcolando quindi la differenza tra il costo di costruzione determinato per ciascuno dei due anni considerati.

Pertanto, a oggi, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, della somma di € 2.000,00 (oltre bolli e diritti di segreteria da corrispondere al comune).

Le spese tecniche necessarie sono così preventivate:

- stesura elaborati pratica edilizia, compilazione modulistica di riferimento e invio tramite procedura informatizzata al comune di Prarolo, conglobamento spese, comunicazione di ultimazione lavori = € 2.700,00 (oltre oneri previdenziali e IVA, ove dovuta).

La costruzione della veranda di cui al punto 6) risulta realizzata in epoca recente in assenza di titolo abilitativo. Si ritiene che tale difformità non sia sanabile in quanto la struttura si trova a distanza dalla parete finestrata dell'edificio costituente il Bene n°1 (coincidente con il "LOTTO 1" della presente esecuzione) inferiore ai minimi stabiliti dai vigenti Regolamento Edilizio comunale e NTA del PRGC; pertanto, se ne propone la rimozione, con un costo stimato in circa € 1.200,00.

Tutte le suddette attività, aventi un costo valutato in complessivi € 5.900,00 (ovvero 2.000,00 + 2.700,00 + 1.200,00), sono da porsi in carico all'aggiudicatario con, CON DEDUZIONE DAL PREZZO DI VENDITA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Oggetto del pignoramento sono due unità immobiliari residenziali confinanti, costituenti distinte porzioni di edificio bifamiliare, ciascuna delle quali dispone di proprio accesso dalla strada pubblica e di propria area scoperta pertinenziale.

Si ritiene opportuno proporre la formazione di due lotti per favorirne una possibile collocazione in un mercato immobiliare poco dinamico.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1

Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato ovest con il fabbricato costituente il Bene n°2 (coincidente con il LOTTO 2 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T., costruito all'inizio degli anni '70 e modificato nel 1975. E' elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, scala esterna aperta e coperta dalla falda del tetto. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso esclusivamente pedonale dal civico n°4 di Via I Maggio. Risulta così composto: - a P.T., da n°2 locali accessori pluriuso, uno dei quali attrezzato a uso cucina, disimpegno, lavanderia/w.c., vano "CANTINA 1" con caldaia, n°3 altri vani cantina di diversa superficie, scaletta interna "alla marinara" per accesso al P.1°; - al P.1°, da ingresso/soggiorno, cucina, n°2 camere e bagno, balcone verso strada pubblica. Il piano terreno, a destinazione accessoria, è attualmente adibito a uso abitativo. Tutti i locali sono arredati e abitati. In prossimità del confine nord-ovest è presente una tettoia che non risulta censita a catasto. Addossata al fabbricato sul fronte est (anch'essa non censita a catasto), è presente una piccola tettoia in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 321, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.500,00

In particolare, la valutazione è espressa prendendo in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi:

- a) il "Listino immobiliare" della Camera di Commercio Monterosa Laghi Alto Piemonte - Listino Immobiliare n.26 (rilevazioni al dicembre 2023), che alle unità residenziali in buono stato attribuisce un valore compreso tra un minimo di €/mq 400 a un massimo di €/mq 700;
- b) la "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio" (ultimi dati disponibili al 2° semestre 2023), che alle abitazioni di tipo economico attribuisce un valore compreso tra un minimo di €/mq 520 a un massimo di €/mq 790;
- c) il prezzo medio di vendita degli immobili residenziali nel comune di Prarolo (quotazione immobiliare al settembre 2024, fornita da sito che raccoglie e distribuisce le informazioni del settore) = €/mq.678.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile come evidenziate in relazione (posizione periferica e caratteristiche generali del bene, tipologia, consistenza, finitura, vetustà, dotazione impiantistica, stato di manutenzione e di occupazione, zona urbanistica in cui lo stesso è inserito, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ecc.), nonché di quanto descritto in merito alla sua irregolarità edilizia e difformità catastali, attraverso la propria specifica esperienza e conoscenza del settore e ogni elemento comparativo derivante da vendite di immobili simili, nonché la situazione immobiliare attuale di mercato della zona in cui il bene è ubicato,

si ritiene congruo determinare il valore di mercato come risultante dall'applicazione di un prezzo unitario ricavato circa dalla media dei valori minimi di a) e b) e del valore di c), ovvero: $[(400+520) / 2 + 678] / 2 = \text{€/mq.470}$ circa.

Con riferimento a quanto dettagliatamente esposto al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA", sono state determinate le attività da porsi in carico all'aggiudicatario, come disposto dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 ss.mm.ii., per conseguire la regolarità edilizia e catastale dell'immobile.

Il costo complessivo di dette attività, come già indicato stimato in complessivi € 4.282,00 (al netto di oneri e accessori di legge) è composta dalle seguenti voci: € 1.032,00 (sanzione per SCIA in sanatoria - art.37, comma 1 del DPR 380/2001 ss.mm.ii.) + € 2.000,00 (spese tecniche pratica comunale - SCIA in sanatoria) + € 250,00 (rimozione sanitari nel locale lavanderia a P.T.) + € 1.000,00 (demolizione tettoie esterne), DA DEDURRE DAL PREZZO DI VENDITA, che, pertanto, sarà pari a (€ 75.500,00 - € 4.282,00) = € 71.300,00 (arr.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1	160,39 mq	470,00 €/mq	€ 75.500,00	100,00%	€ 75.500,00
Valore di stima:					€ 75.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1

Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato est con il fabbricato costituente il Bene n°1 (coincidente con il LOTTO 1 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T.. Costruito nel 2005, è elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, portico sui lati nord e ovest. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso carraio da Via I Maggio (senza numero civico) e risulta così composto: - a P.T., da ingresso, cucina, n°1 camera, soggiorno con scala interna di collegamento al P.1°; - al P.1°, da disimpegno, n°1 camera, bagno, locale pluriuso con veranda sul terrazzo (lato nord), non censita a catasto. Tutti i locali sono arredati e abitati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 322, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 99.700,00

In particolare, la valutazione è espressa prendendo in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi:

- il "Listino immobiliare" della Camera di Commercio Monterosa Laghi Alto Piemonte - Listino Immobiliare n.26 (rilevazioni al dicembre 2023), che alle unità residenziali in buono stato attribuisce un valore compreso tra un minimo di €/mq 400 a un massimo di €/mq 700;
- la "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio" (ultimi dati disponibili al 2° semestre 2023), che alle abitazioni di tipo economico attribuisce un valore compreso tra un minimo di €/mq 520 a un massimo di €/mq 790;
- il prezzo medio di vendita degli immobili residenziali nel comune di Prarolo (quotazione immobiliare al settembre 2024, fornita da sito che raccoglie e distribuisce le informazioni del settore) = €/mq.678.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile come evidenziate in relazione (posizione periferica e caratteristiche generali del bene, tipologia, consistenza, finitura, vetustà, dotazione impiantistica, stato di manutenzione e di occupazione, zona urbanistica in cui lo stesso è inserito, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ecc.), nonché di quanto descritto in merito alla sua irregolarità edilizia e difformità catastali, attraverso la propria specifica esperienza e conoscenza del settore e ogni elemento comparativo derivante da vendite di immobili similari, nonché la situazione immobiliare attuale di mercato della zona in cui il bene è ubicato,

si ritiene congruo determinare il valore di mercato come risultante dall'applicazione di un prezzo unitario ricavato circa dalla media dei valori minimo e massimo di a), minimo di b) e del valore di c), ovvero: $[(400+700) / 2 + 520 + 678] / 3 = \text{€/mq.580}$ circa.

Con riferimento a quanto dettagliatamente esposto al capitolo "regolarità edilizia", sono state determinate le attività da porsi in carico all'aggiudicatario, come disposto dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 ss.mm.ii., per conseguire la regolarità edilizia e catastale dell'immobile.

Il costo complessivo di dette attività, come già indicato stimato in complessivi € 5.900,00 (al netto di oneri e accessori di legge) è composta dalle seguenti voci: € 2.000,00 (oblazione per permesso di costruire in sanatoria - art.36, comma 2 del DPR 380/2001 ss.mm.ii.) + € 2.700,00 (spese tecniche pratica comunale - permesso di costruire in sanatoria) + € 1.200,00 (rimozione veranda su terrazzo), **DA DEDURRE DAL PREZZO DI VENDITA**, che, pertanto, sarà pari a € 93.800,00 (ovvero: € 99.700,00 - € 5.900,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1	171,80 mq	580,00 €/mq	€ 99.700,00	100,00%	€ 99.700,00
Valore di stima:					€ 99.700,00

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.

Vercelli, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ottone Anna Rosa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Google maps - ALLEGATO 1 (Lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2 (Lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ Foto - ALLEGATO 3 (Lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 4 (Lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ Estratto PRGC - ALLEGATO 5 (Lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ Rilievo - Piante - ALLEGATO 6 (Lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ Planimetrie difformità rilevate - ALLEGATO 7 (lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 8 (lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ Altri allegati - Visure catastali attuali - ALLEGATO 9 (lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 08/11/2024)
- ✓ Altri allegati - Pratica DOCFA - ALLEGATO 10 (lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ Altri allegati - Documenti comunali - ALLEGATO 11 (lotti 1 e 2) (Aggiornamento al 27/08/2024)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1
Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato ovest con il fabbricato costituente il Bene n°2 (coincidente con il LOTTO 2 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T., costruito all'inizio degli anni '70 e modificato nel 1975. E' elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, scala esterna aperta e coperta dalla falda del tetto. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso esclusivamente pedonale dal civico n°4 di Via I Maggio. Risulta così composto: - a P.T., da n°2 locali accessori pluriuso, uno dei quali attrezzato a uso cucina, disimpegno, lavanderia/w.c., vano "CANTINA 1" con caldaia, n°3 altri vani cantina di diversa superficie, scaletta interna "alla marinara" per accesso al P.1°; - al P.1°, da ingresso/soggiorno, cucina, n°2 camere e bagno, balcone verso strada pubblica. Il piano terreno, a destinazione accessoria, è attualmente adibito a uso abitativo. Tutti i locali sono arredati e abitati. In prossimità del confine nord-ovest è presente una tettoia che non risulta censita a catasto. Addossata al fabbricato sul fronte est (anch'essa non censita a catasto), è presente una piccola tettoia in legno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 321, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G.C. (approvato con D.G.R. n. 51-1034 del 09/02/2015), l'immobile è urbanisticamente inserito tra le "zone residenziali di conferma (RSc)", normate dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è posto in Classe "IIB2 A - Aree soggette a pericolosità idraulica in conseguenza della possibile esondazione della Roggia Molinara a seguito della presenza del nodo di criticità idraulica a monte abitato in corrispondenza dell'ex mulino".

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1
Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato est con il fabbricato costituente il Bene n°1 (coincidente con il LOTTO 1 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T.. Costruito nel 2005, è elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, portico sui lati nord e ovest. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso carraio da Via I Maggio (senza numero civico) e risulta così composto: - a P.T., da ingresso, cucina, n°1 camera, soggiorno con scala interna di collegamento al P.1°; - al P.1°, da disimpegno, n°1 camera, bagno, locale pluriuso con veranda sul terrazzo (lato nord), non censita a catasto. Tutti i locali sono arredati e abitati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 322, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel P.R.G.C. (approvato con D.G.R. n. 51-1034 del 09/02/2015), l'immobile è urbanisticamente inserito tra le "zone residenziali di conferma (RSc)", normate dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ai fini dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è posto in Classe "IIB2 A - Aree soggette a pericolosità idraulica in conseguenza della possibile esondazione della Roggia Molinara a seguito della presenza del nodo di criticità idraulica a monte abitato in corrispondenza dell'ex mulino".

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 321, Categoria A3	Superficie	160,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione.		
Descrizione:	Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato ovest con il fabbricato costituente il Bene n°2 (coincidente con il LOTTO 2 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T., costruito all'inizio degli anni '70 e modificato nel 1975. E' elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti un muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, scala esterna aperta e coperta dalla falda del tetto. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso esclusivamente pedonale dal civico n°4 di Via I Maggio. Risulta così composto: - a P.T., da n°2 locali accessori pluriuso, uno dei quali attrezzato a uso cucina, disimpegno, lavanderia/w.c., vano "CANTINA 1" con caldaia, n°3 altri vani cantina di diversa superficie, scaletta interna "alla Marinara" per accesso al P.1°; - al P.1°, da ingresso/soggiorno, cucina, n°2 camere e bagno, balcone verso strada pubblica. Il piano terreno, a destinazione accessoria, è attualmente adibito a uso abitativo. Tutti i locali sono arredati e abitati. In prossimità del confine nord-ovest è presente una tettoia che non risulta censita a catasto. Addossata al fabbricato sul fronte est (anch'essa non censita a catasto), è presente una piccola tettoia in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Dal Certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Prarolo con Prot. n.3142 del 30.10.2024, all'anagrafe della popolazione residente nel compendio pignorato risultano abitanti: l'esecutata - sig.a **** Omissis ****, il di lei marito - sig. **** Omissis ****, le figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Prarolo (VC) - Via I Maggio n.4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 322, Categoria A3	Superficie	171,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Edificio residenziale costituito da fabbricato libero a tre lati, confinante sul lato est con il fabbricato costituente il Bene n°1 (coincidente con il LOTTO 1 della presente esecuzione), cui è collegato da porta interna al P.T. Costruito nel 2005, è elevato a due piani fuori terra e realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti un muratura, tetto a due falde con manto di tegole piane in laterizio su orditura in legno, portico sui lati nord e ovest. Ha accesso dall'area cortilizia pertinenziale, con ingresso carraio da Via I Maggio (senza numero civico) e risulta così composto: - a P.T., da ingresso, cucina, n°1 camera, soggiorno con scala interna di collegamento al P.1°; - al P.1°, da disimpegno, n°1 camera, bagno, locale pluriuso con veranda sul terrazzo (lato nord), non censita a catasto. Tutti i locali sono arredati e abitati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Dal Certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Prarolo con Prot. n.3142 del 30.10.2024, all'anagrafe della popolazione residente nel compendio pignorato risultano abitanti: l'esecutata - sig.a **** Omissis ****, il di lei marito - sig. **** Omissis ****, le figlie **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PRAROLO (VC) - VIA I MAGGIO N.4, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/10/2005
Reg. gen. 10296 - Reg. part. 1995
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio BOGGIA Francesco
Data: 24/10/2005
N° repertorio: 107541
N° raccolta: 13115
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1. ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2013 RP n.1214 RG n.7778 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO: Atto Notaio RAJANI Pierlevino in data 06/11/2013 Rep. n. 146371/26300).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/06/2007
Reg. gen. 6097 - Reg. part. 1491
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 30/04/2007
N° repertorio: 447/2007
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/12/2007
Reg. gen. 12625 - Reg. part. 2942
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 74/2007
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 12/06/2024
Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4174

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PRAROLO (VC) - VIA I MAGGIO N.4, PIANO T-1**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 28/10/2005
Reg. gen. 10296 - Reg. part. 1995
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio BOGGIA Francesco
Data: 24/10/2005
N° repertorio: 107541
N° raccolta: 13115
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1. ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2013 RP n.1214 RG n.7778 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO: Atto Notaio RAJANI Pierlevino in data 06/11/2013 Rep. n. 146371/26300).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/06/2007
Reg. gen. 6097 - Reg. part. 1491
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 30/04/2007
N° repertorio: 447/2007
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/12/2007
Reg. gen. 12625 - Reg. part. 2942
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 01/02/2007
N° repertorio: 74/2007
Note: Nel titolo, l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 12/06/2024

Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4174

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

