



TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2023 R.G.E.

CONTRO

Perizia di stima immobili

G.E. DOTT. SSA ANNALISA FANINI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI-
VIA DANTE 66 - 13100 VERCELLI
TEL. 0161/501454



1

TRIBUNALE DI VERCELLI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N.101/2023

P R O M O S S A

-Pignoramento immobiliare in data 10.07.2023 Rep.1430 - trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 08.08.2023 al n. gen. 6939 n. part. 5672

C O N T R O

• [REDACTED] nato

C.F. [REDACTED]

• [REDACTED] n.

C.F. [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Annalisa Fanini

PERITO: Geom. Roberto Martinelli



CREDITORI ISCRITTI:

CREDITORI INTERVENUTI:

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli Via Dante 66, iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri di Vercelli al n. 1254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. quale perito estimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, e prestava giuramento in data 30.10.2023.
- Che in data 15 novembre 2023 alle ore 15,00 unitamente al Custode dei beni



nominato Avv. Loredana Barresi da Casale Monferrato, veniva effettuato il primo accesso con esito negativo per la mancata presenza dei debitori ;

- -che successivamente, in data 24 novembre 2023 alle ore 9,30 con il custode dei beni sopra citato avveniva il regolare accesso agli immobili pignorati alla presenza 
- Che presso le U.I. il sottoscritto perito ,compiva le operazioni di rito con rilievo e misurazioni dei locali , constatandone il loro stato di manutenzione e di conservazione ,scattando fotografie degli interni ed esterni ;
- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale di Vercelli, nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Fontanetto PO , per la verifica della regolarità edilizia ;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata ai debitori ;

Tutto ciò premesso 
il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

- Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.: completa
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.: non risultano creditori iscritti oltre al precedente ;
- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: non necessario entrambi i comproprietari sono soggetti ad esecuzione immobiliare;
- Vendita dell'immobile ai fini IVA : immobile non soggetto ad IVA.
- limiti del pignoramento: l'intera proprietà degli immobili.

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche del bene ,non è possibile la formazione di

lotti.

3. DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

CATASTO URBANO - COMUNE DI FONTANETTO PO (VC)

Intestazione:

 nato a

proprietario per ½

In regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] n.

proprietaria per ½ In regime di comunione

dei beni con [REDACTED] -C.F. [REDACTED]

Immobili :

-Fg. 16 - Mapp.257- Sub.4 -Via Torquato Tasso n.2 - piano T-1-- Cat. A/4-Cl.2^- Vani 6,5 -mq. 236 totale escluse aree scoperte mq.228 - Rendita €.211,49

-Fg.16 mapp. n.257 sub.5 -Via Torquato Tasso n.2 - piano T- Cat. C/7 Cl.2^
- consistenza mq.41- sup. catastale mq. 57- Rendita €.17,15

-Fg.16 mapp. n.257 sub.6 -Via Torquato Tasso n.2 - piano T- Bene Comune non Censibile (area e androne comuni ai sub.4-5-)

CATASTO TERRENI Comune di Fontanetto Po (VC)

Fg. 16 mapp. n.257 ENTE URBANO di mq. 505,00.

4. COERENZE

Il mapp. n. 257 sub.4 confina : a nord mapp. 244 del fg. 16; a est mapp.244 del fg.16, e mapp. n.1152 del fg. 16 ; a sud restante proprietà; a ovest mapp.n.255 del fg.16.

Il mapp. n.257 sub.5 confina : a nord restante proprietà ; a est mapp. n.1152 del fg.16; a sud restante proprietà; a ovest mapp.n.255 del fg.16.

Il mapp. n.257 sub.6 confina : a nord restante proprietà; a est mapp. n.257

sub. 5 ; a sud restante proprietà; a ovest mapp.n.255 del fg.16.

5) TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

La consistenza immobiliare è così composta :

A)-Fabbricato **principale** adibito ad abitazione ubicato in Comune

Fontanetto Po(VC) Via Torquato Tasso 2/A a circa 300 metri dal Municipio
in zona semiperiferica.

Trattasi di fabbricato inserito in una cortina edilizia , elevato a 2 Piani f.t. con
accesso diretto dalla via pubblica ,risalente presumibilmente alla fine dell'800,
avente caratteristiche costruttive di tipo economico ed oggetto di interventi di
ristrutturazione edilizia nell'anno 2007.

L'immobile ha struttura verticale in muratura di mattoni pieni e tavolati interni
in laterizio, muri di spina in mattoni pieni, solai a volta in mattoni pieni , tetto
a falde due inclinate con manto di copertura in coppi alla piemontese e
sottostante orditura in legno , lattoneria in rame .

Serramenti esterni in legno tipo "scuri", Facciate intonacate e rifinite in
vecchia tinta per esterni .

Esternamente il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione e
conservazione sia per quanto riguarda gli intonaci e sia per la tinteggiatura
come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata alla presente
perizia(All. G) .L'area scoperta è in parte adibita a prato e in parte a cortile con
pavimento in battuto di cemento.

L'area totale del terreno particella n. 257 è pari a mq.505,00.

DESCRIZIONE INTERNA

Abitazione: al piano terra è composta da ampio ingresso, soggiorno/pranzo,
ampia cucina , bagno e cantina/deposito (con vecchio pavimento in cotto

dell'epoca) e piccolo ripostiglio su sottoscala; nel cortile si trova un piccolo basso fabbricato ove è installata la caldaia.

Al piano primo con accesso tramite rampa scala (con pedate in pietra) si trova la zona notte composta da n.2 camere da letto, disimpegno bagno e ripostiglio. Si trova inoltre una ampia camera oggetto di lavori di ristrutturazione non terminati e **abusivi ricavata dalla chiusura dell'ex terrazzo coperto** con piccolo balcone. Detta camera si trova con sottofondo pavimento in massetto di cemento, pareti in parte intonacate; impianto elettrico da ultimare, sono presenti solo le "scatole per interruttori e prese"; impianto termico non esistente. Risulta posato solo il serramento porta/finestra su futuro balcone e tamponata provvisoriamente l'apertura della finestra su balcone.

Il soffitto della camera abusiva risulta a vista con travi e perlinatura in legno. Detto abuso edilizio verrà meglio trattato al successivo capitolo "regolarità edilizia".

I locali hanno serramenti interni in legno con vetro camera; pavimenti in cotto al piano terra; bagno al p.t. con wc, lavabo, doccia, bidet con rivestimento pareti e pavimento in piastrelle di ceramica.

Pavimenti al piano primo in laminato di legno sovrapposto all'esistente; bagno padronale con vasca, doccia, lavabo, bidet, wc. e soffitto con falde del tetto a vista con travi e perlinatura in legno. Pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica monocottura.

Porte interne in legno a pannello pieno.

Si precisa che l'orditura del tetto e la sottostante perlinatura sono in ottimo stato di manutenzione e di conservazione in quanto realizzate all'epoca della ristrutturazione.

Dalla prima camera letto vi è porta interna che permette l'accesso al sottotetto mediante scala con pedate in legno ;sottotetto praticabile ma non agibile.

Altezza netta di locali piano primo: 1[^] camera letto mt.2,65 ; 2[^] camera letto mt.2,70 ; locale ove si e' riscontrato l'abuso edilizio(ex terrazzo coperto) h.

media mt. 3,40.

L'U.I. è provvista di impianto termico con termosifoni in alluminio e caldaia a gas metano .

Impianto elettrico del tipo ad incasso.

L'alloggio si trova in normale stato di conservazione e di manutenzione come si osserva dalla documentazione fotografica allegata in quanto oggetto di una ristrutturazione edilizia nell'anno 2007.

L'unità immobiliare è provvista dei certificati relativi agli impianti in genere e/o dichiarazioni di conformità ex legge n.46/1990:

-impianto idrico tubazione sanitaria-impianto termico – come da dichiarazione rilasciata dalla ditta [REDACTED] in data 20.07.2007.

-impianto elettrico , dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED] in data 21.7.2007.

-impianto gas metano dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] in data 10.09.2002

Superficie commerciale:

L'U.I. ha una superficie lorda commerciale compreso piano T- 1[^] di circa mq. 263,00 .

* * * * *

B) Fabbricato accessorio su mappale n. 257 sub.5-6 del fg.16

Si tratta di una vetusta tettoia a tre campate chiusa su tre lati (un tempo adibita

a fabbricato rurale) ubicata nell'estremo lato sud del mappale n.257 a ridosso della Via Torquato Tasso; ha struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni non intonacati e tetto a due falde inclinate con vecchia orditura in legno e soprastante manto di copertura in coppi.

La sua altezza al colmo è di mt. 6,10 c.a.

Vecchi intonaci alle pareti e vecchio pavimento in battuto di cemento.

Portone di accesso carraio a due ante il legno a pannello pieno.

Si precisa che la porzione di tettoia di cui al fg.16 n.257 sub.6 costituisce l'androne carraio (bene comune non censibile al mapp. n.257 sub.4-5).

Pessimo il suo stato di manutenzione e di conservazione.

La superficie totale linda della tettoia (sub.5-6) è di c.a. mq. 100,00.

6. STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili risultano occupati dal Sig. [REDACTED]

7. PROPRIETA' E PROVENIENZE

Alla data del 12.01.2024 risultano le seguenti formalità :

7.1 Gli immobili oggetto di esecuzione (fg. 16 mapp. n.257 sub.4-5-6)risultano essere pervenuti a [REDACTED] per ½ in comunione legale dei beni e [REDACTED] per ½ in regime di comunione legale dei beni a seguito:

Atto notaio [REDACTED] in data 22.06.2007 rep. 85583/20180 trascritto a Vercelli in data 03.07.2007 ai nn. 7195/4596- da [REDACTED]

[REDACTED] 6 propr. per ½ in regime di separazione dei beni e da [REDACTED] per ½ in regime di separazione dei beni.

7.2 Gli immobili pervennero a [REDACTED] e [REDACTED] con Atto Notaio [REDACTED] in data 26.06.2001 rep. 72204 da [REDACTED]

[REDAZIONE] ,atto trascritto a Vercelli in data 12.07.2001 ai nn. 5759/4387 ; immobili : fg.16 n.257 sub.1-sub.2- e sub.3 per diritti pari a 1/1 di piena proprietà soppressi e che hanno generato gli immobili di cui alla procedura.

8. STORICO CATASTALE

8.1 CATASTO URBANO - COMUNE DI FONTANETTO PO (VC)

Attuale Intestazione:

[REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] proprietario per ½
C.F. [REDAZIONE]
[REDAZIONE] n. proprietaria per ½
C.F. [REDAZIONE]

Immobili :

-Fg. 16 - Mapp.257- Sub.4 -Via Torquato Tasso n.2 - piano T-1-- Cat. A/4-Cl.2^- Vani 6,5 -mq. 236 totale escluse aree scoperte mq.228 - Rendita €.211,49

-Fg.16 mapp. n.257 sub.5 -Via Torquato Tasso n.2 - piano T- Cat. C/7 Cl.2^- consistenza mq.41- sup. catastale mq. 57- Rendita €.17,15

-Fg.16 mapp. n.257 sub.6 -Via Torquato Tasso n.2 - piano T- Bene Comune non Censibile (area e androne comuni ai sub.4-5-)

Atto del 22.06.2007 Notaio [REDAZIONE] Rep. n. 85583

compravendita Mod. Unico n.4596.1/2007 in atti dal 03.07.2007

I suddetti subalterni derivano da variazione del 05.06.2007 pratica n.VC0120022 in atti dal 05.06.2007 per ampliamento e ristrutturazione(n.1762.1/2007) immobili di proprietà di [REDAZIONE] n.

[REDAZIONE] prop. per ½ in regime di separazione dei

beni e [REDACTED] in prop. per ½ in regime di separazione dei beni.

Alla data del 05.06.2007 gli immobili erano di proprietà di [REDACTED] n.

[REDACTED] in prop. per ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] in prop. per ½ in regime di separazione dei beni - identificati con il Fg. 16 n.257 sub.1-2-3 (ora fg.16 n.257 sub.4-5-6-).

8.2 CATASTO TERRENI Comune di FONTANETTO PO (VC)

Attuale terreno fg. 16 mapp. 257 Ente Urbano di mq. 505.

Dall'impianto meccanografico del 29.08.1975 al 23.09.1993 fg.16 n.257 di mq.355

-dal 23.09.1993 al 05.03.2001 variazione d'ufficio del 23.9.1993 (n.6538.1/1993) fg. 16 n.257 ente urbano di mq.355

-dal 05.03.2001 immobile attuale fg.16 n.257 di mq. 505 variazione del 5.3.2001 pratica n.15275(n.15275.1/2001) -comprende la particella n.1078 a seguito variazione/soppressione.

-dal 05.06.2007 all'immobile attuale variazione del 05.06.2007 pratica n.VC0119885 (n.119885 . 1/2007) fg. 16 n. 257

Storia degli intestati :

-impianto meccanografico del 29.08.1975 – dal 30.08.1971 antecedente

l'impianto meccanografico fg.16 n.257 :

[REDACTED] n. (antecedente

l'impianto meccanografico) al 30.08.1971 usufrutt. Parziale ;

[REDACTED] comproprietario n.

[REDACTED] n.



comproprietario;

n.

us. parziale;

██████████ n.

comprop.;

██████████ n.

comprop.;

██████████ n.

us. parziale;

Per denunzia di passaggi di morte del 30.08.1971 Registrazione Volume 105 n.144 registrato in data 26.06.1978 Voltura n. 1785 in atti dal 05.03.1986 - dal 30.08.1971 al 18.10.1977 :

██████████ comproprietario n. per 1/6;

██████████ n.

comproprietario per 2/6;

██████████ n. . parziale;

██████████ n. comprop.per 2/6;

██████████ n. comprop. Per 1/6

Per denunzia di passaggi di morte del 18.10.1977 Registrazione Volume 103 n.105 registrato in data 17.4.1978 Voltura n.4085 in atti dal 05.03.1986 dal 18.10.1977 al 15.04.1979 :

██████████ comproprietario n. per 1/6;

██████████ n. us. parziale;

██████████ n. comprop.per 2/6

██████████ n. comproprietario per 2/6

██████████ n. comprop. Per 1/6

Per denunzia di passaggi di morte del 15.04.1979 Registrazione Volume n.5817 registrato in data 14.11.1979 Voltura n.4985 in atti dal 05.03.1986



dal 15.04.1979 al 07.05.1981 :

[REDACTED] comproprietario n. [REDACTED] per 1/6;

Per denunzia di passaggi di morte del 7.05.1981 Registrazione Volume

n.734 n.59 registrato in data 07.11.1981 Voltura n.6385 in atti dal
05.03.1986 dal 07.05.1981 al 23.09.1983 :

[REDACTED] comproprietario n. [REDACTED] per 1/6;

[REDACTED] n. [REDACTED] prop. Per 2/6.

9. ISCRIZIONI IPOTECARIE-

9.1 Ipoteca volontaria – mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED] in
data 22.06.2007 rep. 85584/20181 di € [REDACTED] per capitale oltre interessi
e spese per la somma di [REDACTED] durata anni 30 a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] pari a ½ di piena
proprietà e [REDACTED] pari a ½ di piena proprietà iscritta a Vercelli il
03.07.2007 ai nn. 7196/1758 immobili di cui al fg. 16 mapp. n.257 sub.4 e
sub.5.

10. PIGNORAMENTI

Alla data del 12.01.2024 risultano le seguenti formalità :

10.1 Pignoramento immobiliare in data 10.07.2023 Rep.1430 - trascritto
all’Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data
08.08.2023 al n. gen. 6939 n. part. 5672 a Favore di

[REDACTED] contro [REDACTED] prop.
per ½ e [REDACTED] prop. per ½ – Immobile C.U. Comune di Fontanetto Po
fg.16 n.257 sub.4-5 e sub. 6 (bene comune non censibile).

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell’art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non

necessita il certificato di destinazione urbanistica; si precisa comunque che il P.R.G. del Comune di Fontanetto PO definisce l'area come " Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente unifamiliari".

I fabbricati non ricadono in area soggetta ad edilizia residenziale convenzionata e agevolata;

12. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti e dell'archivio edilizio comunale risulta quanto segue :

a)Permesso di Costruire in data 25.07.2007 pratica edilizia n.28/07 rilasciata a

██████████ e ██████████ per sanatoria avente per oggetto la non realizzazione di parte delle opere previste dalla Concessione Edilizia n.10/02 del 31.05.2002;

b)Certificato di Agibilità n.15/07 del 21.07.2007

c)Concessione Edilizia n. 10/02 del 31.05.2002 pratica edilizia n.68/2001 per la ristrutturazione di fabbricato residenziale e tettoia di pertinenza.

Dal sopralluogo effettuato presso il fabbricato risultano le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi sopra indicati :

-chiusura in muratura di mattoni della parete lato sud del terrazzo coperto piano primo per ricavo di un vano di abitazione con conseguente cambiamento di destinazione d'uso (lavori al "rustico" non ancora ultimati) vedere pianta All. L) ;

-modifica interna porta accesso camera letto piano primo (ved.pianta All. L)

-si rileva che la prima camera letto del piano primo ha una altezza netta di mt. 2,65(vedi pianta All.L) e pertanto non ha i requisiti igienico sanitari che

prevedono altezza minima dei locali di mt.2,70 e quindi dovrà essere adibita a ripostiglio/deposito, locale sgombro.

Dai colloqui avuti con il tecnico Responsabile dell'Edilizia Privata del Comune di Fontanetto Po ,risulta possibile effettuare la sanatoria delle opere descritte presentando P.d.C.

Il costo per la sanatoria compreso gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (doppio della tariffa) e il contributo sul costo di costruzione (5% sull'ammontare del costo delle opere sopra descritte ridotto di 1/3 e moltiplicato x 2) è pari a c.a. €. 1.000,00 compresi diritti di segreteria.

Le spese tecniche per la presentazione del progetto di sanatoria ammontano a c.a. €.2.800,00 compresi accessori di legge.

13)REGOLARITÀ CATASTALE

L'immobile risulta regolarmente accatastato ad eccezione delle opere eseguite relative alla chiusura dell'ex terrazzo coperto per ricavo di vano ad uso abitativo ove i lavori non sono stati ancora terminati e la lieve difformità riscontrata nello spostamento della porta di accesso alla camera letto piano primo(vedere elaborato grafico All.L).

Riscontrato che i lavori relativi alla nuova creazione del vano abitativo non sono ultimati in quanto mancano pavimento, impianto elettrico, intonaci, impianto termico ecc. non risulta possibile l'accatastamento e pertanto solo a lavori ultimati si potrà procedere alla variazione catastale.

Si precisa che l'opera essendo in "corso di costruzione" non modifica in alcun modo la rendita catastale attuale dell'immobile.

Le spese catastali e tecniche per l'accatastamento e per l'aggiornamento della planimetria e per la pratica Docfa ammontano ad €. 900,00 accessori di legge compresi.

14. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito terrà presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento all'ultimo listino immobiliare della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte(n.25 del 2022) e Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

15. STIMA

<u>Abitazione piano terra e piano primo</u>	
mq. 263,00 x €. 400,00/mq. compreso sedimi	=€. 105.200,00
Tettoie a corpo	=€. 20.000,00
Totale	=€. 125.200,00

Arrotondato ad €. 125.000,00

Diconsi Euro (centoventicinquemila/00).

al lordo delle spese tecniche e di sanatoria da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale che ammontano complessivamente ad € 4.700,00.

La presente perizia è composta da n.12 allegati:

All. A) Estratto di mappa digitalizzato



All. B) Estratto PRG

All. C) Visure catastali

All. D) Elaborato planimetrico catastale

All. E) Planimetria catastale abitazione principale

All. F) Planimetria catastale tettoie

All. G) Fotografie

All. H) Verbale di sopralluogo

All. I) Titoli edilizi

All. L) Elaborato tecnico pianta piano primo abusi edilizi

All. M) Check list

All. N) Scheda riassuntiva privacy

viene depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e una copia trasmessa ai debitori.

Il sottoscritto perito ringrazia per il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'III.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 15 gennaio 2024

IL PERITO

Geom. Roberto Martinelli

