

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbero Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2025 del  
R.G.E.

promossa da

**AMCO - Asset Management Company S.p.A.**

Partita IVA: 05828330638

Milano

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                | 3  |
| Premessa.....                                | 3  |
| Descrizione .....                            | 3  |
| Lotto Unico.....                             | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 4  |
| Titolarità .....                             | 4  |
| Confini .....                                | 4  |
| Consistenza .....                            | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 5  |
| Dati Catastali .....                         | 6  |
| Precisazioni.....                            | 7  |
| Patti .....                                  | 8  |
| Stato conservativo .....                     | 8  |
| Parti Comuni.....                            | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 10 |
| Stato di occupazione .....                   | 10 |
| Provenienze Ventennali.....                  | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 12 |
| Normativa urbanistica .....                  | 12 |
| Regolarità edilizia .....                    | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 14 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 15 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....    | 16 |

## INCARICO

All'udienza del 17/01/2026, il sottoscritto Geom. Barbero Antonio, con studio in Via Ludovico Ariosto, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email antonio@geometrabarbero.com, PEC antonio.barbero@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cigliano (VC) - Via Pietro Micca n. 25D, piano T - 1 - Interno 3 (Coord. Geografiche: 45.308815, 8.014888)

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in un quartiere a prevalente destinazione residenziale posto a sud-ovest rispetto al centro abitato del Comune di Cigliano, dal quale dista circa 500 metri.

Il Comune di Cigliano conta poco più di 4.300 abitanti ed è situato nella pianura posta sulla sinistra idrografica della Dora Baltea; la quota altimetrica varia dai 190 m s.l.m., in prossimità del fiume, ai 237 m s.l.m. del centro comunale. Il territorio comunale dista inoltre circa 30 km da Vercelli e circa 45 km da Torino, risultando discretamente collegato ai principali centri urbani della zona.

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in una villetta a schiera di testa con annessa autorimessa, inserita all'interno di un complesso residenziale costituito da due corpi di fabbrica paralleli tra loro.

L'unità immobiliare, sviluppata su due livelli fuori terra, risulta così composta, sulla base delle planimetrie catastali, della documentazione progettuale reperita e di quanto rilevato in sede di sopralluogo:

- **Piano terra:** portico d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, studio, bagno, ulteriore portico e due aree scoperte pertinenziali adibite a giardino;
- **Piano primo:** disimpegno notte, ripostiglio, due camere da letto, bagno e due balconi, di cui uno dotato di vano tecnico destinato ad accogliere la caldaia.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dall'area cortilizia comune interna al complesso residenziale, alla quale si accede da una traversa di via Pietro Micca.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cigliano (VC) - Via Pietro Micca n. 25D, Interno 3 - piano T - 1

### 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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

L'esecutato è di stato civile libero.

### CONFINI

Confini, elencati da nord in senso orario ed in unico corpo, con espresso riferimento all'estratto di mappa catastale e all'elaborato planimetrico: mappale n. 455/5, mappali nn. 454 e 455/5, mappali nn. 414, 347 e 419, mappali nn. 455/10 e 455/1.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Villetta zona giorno                  | 45,00 mq            | 52,47 mq            | 1            | 52,47 mq                    | 2,70 m  | T     |
| Porticati                             | 10,70 mq            | 10,70 mq            | 0,20         | 2,14 mq                     |         | T     |
| Villetta zona notte                   | 46,00 mq            | 53,80 mq            | 1            | 53,80 mq                    | 2,70 m  | 1     |
| Balconi                               | 9,20 mq             | 9,20 mq             | 0,20         | 1,84 mq                     |         | 1     |
| Giardino                              | 222,77 mq           | 222,77 mq           | 0,05         | 11,14 mq                    |         | T     |
| Box auto                              | 24,00 mq            | 28,60 mq            | 0,40         | 11,44 mq                    | 2,70 m  | T     |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 132,83 mq                   |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di una villetta a schiera di testa dotata di box auto, l'immobile non risulta comodamente divisibile e costituisce pertanto un unico lotto di vendita.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà                                                      | Dati catastali                                                                                                                                                           |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/03/1980 al 31/01/1997 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX,                                            | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 300<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 3848<br>Reddito dominicale € 23,85<br>Reddito agrario € 35,77 |
| Dal 31/01/1997 al 26/05/2006 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX,                                            | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 353<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 1240<br>Reddito dominicale € 7,68<br>Reddito agrario € 11,53  |
| Dal 31/01/1997 al 26/05/2006 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX                                             | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 352<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 1240                                                          |
| Dal 26/05/2006 al 09/01/2008 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 353<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 2480<br>Reddito dominicale € 15,37<br>Reddito agrario € 23,05 |
| Dal 09/01/2008 al 25/01/2008 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 441<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 87                                                            |
| Dal 09/01/2008 al 25/01/2008 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 442<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 1632<br>Reddito dominicale € 10,11<br>Reddito agrario € 15,17 |
| Dal 25/01/2008 al 22/02/2011 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX                                             | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 441<br>Qualità Seminativo irriguo                                                                                                 |

|                              |                    |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                    | Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 87                                                                                                                                        |
| Dal 25/01/2008 al 22/02/2011 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 442<br>Qualità Seminativo irriguo<br>Cl.3<br>Superficie (ha are ca) 1632<br>Reddito dominicale € 10,11<br>Reddito agrario € 15,17 |
| Dal 22/02/2011 al 10/03/2011 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 1, Part. 455<br>Qualità Ente urbano<br>Superficie (ha are ca) 1719                                                                         |
| Dal 10/03/2011 al 27/01/2015 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 455, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. mq. 27<br>Rendita € 68,33                                                           |
| Dal 10/03/2011 al 27/01/2015 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 455, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. vani 6<br>Rendita € 588,76                                                          |
| Dal 27/01/2015 al 08/05/2026 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 455, Sub. 6<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. vani 6<br>Rendita € 588,76                                                          |
| Dal 27/01/2015 al 08/05/2026 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1, Part. 455, Sub. 7<br>Categoria C6<br>Cl.3, Cons. mq. 27<br>Rendita € 68,33                                                           |

Il titolare presente nella ditta intestata delle visure corrisponde a quello reale.

#### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |  |
|                         | 1      | 455   | 6    |                     | A2        | 2      | vani 6      | 122 mq               | 588,76 € | T - 1 |          |  |
|                         | 1      | 455   | 7    |                     | C6        | 3      | mq. 27      | 30 mq                | 68,33 €  | T     |          |  |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale attualmente depositata e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si precisa inoltre che, rispetto a quanto indicato nella visura catastale, l'indirizzo corretto dell'immobile, come risultante dal recente censimento comunale, è: via Pietro Micca n. 25D, interno 3.

Per quanto concerne l'unità immobiliare ad uso abitativo principale, dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità catastali rispetto alla planimetria catastale presente agli atti.

Si segnala esclusivamente, quale difformità di modesta entità, che nella rappresentazione grafica della scala risulta indicato, in corrispondenza dell'ultimo pianerottolo verso il piano primo, un cosiddetto "piè d'oca" che non trova riscontro nello stato di fatto rilevato.

Relativamente all'autorimessa pertinenziale, si rilevano invece lievi difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale esistente, consistenti nella presenza di pilastri lungo le pareti interne nord e sud dell'autorimessa, nonché nell'apertura di una porta sul lato est.

Le difformità sopra descritte risultano complessivamente di modesta entità e non incidono sulla consistenza, sulla distribuzione interna, sulla sagoma, sulla destinazione d'uso né sulla rendita catastale delle unità immobiliari.

Le stesse devono pertanto ritenersi non influenti ai fini dell'identificazione e della rappresentazione catastale del bene.

Per quanto sopra, non si ritiene necessario procedere alla presentazione di pratica di aggiornamento catastale mediante DOCFA, ritenendosi sufficiente la segnalazione delle predette lievi difformità all'interno della presente relazione estimativa.

### **PRECISAZIONI**

Si segnala inoltre che nel giardino antistante l'ingresso principale dell'unità immobiliare è presente un'autovettura XXXXXXXXXXXXXXXX, in evidente stato di abbandono.

La circostanza appare meritevole di segnalazione in quanto il bene risulta collocato stabilmente all'interno dell'area pertinenziale dell'immobile e potrebbe richiedere, in sede di trasferimento o successiva immissione in possesso da parte dell'aggiudicatario, eventuali attività di sgombero e liberazione dei luoghi, previa verifica della titolarità del veicolo e della sua regolarità amministrativa (assicurazione, tassa di possesso ed eventuali ulteriori adempimenti).

Non essendo possibile, allo stato, accertare la situazione giuridico-amministrativa del mezzo, si rimette ogni valutazione in merito alle competenti determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e/o dell'aggiudicatario.

Non vi sono patti da evidenziare.

## STATO CONSERVATIVO

La villetta, realizzata indicativamente circa quindici anni fa, si presenta allo stato attuale in condizioni manutentive complessivamente modeste e caratterizzate da un generale stato di trascuratezza.

Nel corso del sopralluogo si è infatti rilevato come numerose opere di finitura non risultino mai state completate; in particolare risultano mancanti o incomplete parte dei rivestimenti e dei pavimenti dei locali bagno, così come il rivestimento della scala interna, tuttora lasciata al grezzo.

L'immobile risulta inoltre privo di caldaia e quindi sprovvisto di impianto tradizionale per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; il riscaldamento degli ambienti avviene esclusivamente mediante stufa a pellet.

Si evidenzia altresì che il balcone posto al piano primo risulta, allo stato attuale, sostanzialmente inutilizzabile a causa della massiccia presenza di volatili, con conseguente accumulo diffuso di deiezioni e condizioni igienico-manutentive particolarmente precarie dell'area esterna interessata.

Tale problematica risulta interessare anche le unità immobiliari limitrofe; a tal proposito si rileva che alcuni proprietari confinanti hanno provveduto all'installazione di reti protettive in corrispondenza delle aperture dei balconi, al fine di impedire l'ingresso e lo stazionamento dei volatili.

Anche l'autorimessa versa in condizioni manutentive scadenti, presentando un generale stato di degrado e abbandono, con presenza di numerosi accumuli di materiali e oggetti al suo interno che ne limitano la piena fruibilità e contribuiscono ad accentuare il complessivo stato di disordine e scarsa manutenzione del bene.

Le aree esterne pertinentziali, comprese le porzioni a giardino, risultano mantenute in maniera sommaria, con evidente disordine e scarsa cura complessiva, nonché presenza di vegetazione non adeguatamente gestita e diffuso stato di trascuratezza generale.

Durante il sopralluogo è inoltre emerso come gli occupanti dell'immobile, XXXXXXXXXX, non provvedano ad effettuare ordinarie attività di manutenzione e cura del bene, neppure con riferimento alle più semplici operazioni quotidiane di gestione e pulizia. Tale circostanza contribuisce ad accentuare il generale stato di degrado e di scarsa conservazione in cui attualmente versa l'immobile.

## PARTI COMUNI

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è inserito all'interno di un complesso residenziale non formalmente costituito in condominio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c. e privo di amministratore condominiale nominato.

Come desumibile dalla documentazione in atti, dalle informazioni rese dal sig. XXXXXXXXXX — il quale si occupa informalmente della raccolta delle somme necessarie al pagamento delle utenze comuni e delle ordinarie manutenzioni — nonché dalla documentazione fotografica allegata al presente elaborato, il complesso presenta quale principale parte comune l'area cortilizia destinata all'accesso e al disimpegno delle singole unità immobiliari.

Risultano inoltre presenti impianti e servizi comuni tra i vari proprietari, quali il cancello pedonale e carraio, nonché le reti di distribuzione dei sottoservizi (acqua, fognatura ed energia elettrica).

Pur in assenza di una formale costituzione del condominio, risulta attivo il codice fiscale n. 93009020020, utilizzato esclusivamente per la gestione amministrativa delle utenze e dei servizi comuni.

La gestione delle spese relative alle parti e ai servizi comuni avviene in forma diretta tra i proprietari delle singole unità immobiliari, in assenza di una struttura organizzativa formalmente costituita e di un regolamento condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In sede di sopralluogo si ritiene opportuno segnalare, pur trattandosi di aspetto non particolarmente rilevante ai fini estimativi, una difformità nella configurazione materiale dei confini rispetto alla rappresentazione catastale.

In particolare, con riferimento al lato est del giardino, il confine tra le proprietà, come graficamente rappresentato in mappa catastale, risulta nella realtà non perfettamente lineare, ma caratterizzato dalla presenza di una fascia/corridoio di fatto utilizzata a servizio della proprietà ubicata a nord.

Tale porzione consente il transito pedonale lungo il citato confine, permettendo il collegamento e l'accesso verso est alla via Pietro Micca.

Si evidenzia inoltre che il medesimo percorso di collegamento alla via pubblica risulta comunque accessibile anche dalla proprietà oggetto di perizia tramite un varco esistente.

La situazione descritta appare riconducibile ad un utilizzo di fatto delle aree e dei passaggi, non risultando allo stato elementi documentali che consentano di qualificare con certezza giuridica eventuali

servitù costituite, circostanza che si segnala unicamente per completezza espositiva.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: libera su tre lati verso l'area scoperta di pertinenza; l'altro lato confina con un'altra villetta.

- Strutture verticali: cemento armato con pilastri e travi
- Solai: al piano terra laterocemento – piano primo legno
- Copertura: a falde in legno con soprastante manto di tegole
- Pareti esterne e interne: muratura con intonaco
- Pavimentazione interna: pavimenti in ceramica, come i rivestimenti (da completare)
- Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno con vetro doppio e gelosie anch'esse in legno, porte interne in legno tamburato
- Impianto di riscaldamento: assenza di caldaia e di acqua calda sanitaria
- Impianti elettrico ed idrico – sanitario di tipo civile

### STATO DI OCCUPAZIONE

Non risultano in essere contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto il bene pignorato.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta attualmente occupato, senza titolo, dai sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Con precedente nota del sottoscritto CTU del 19 marzo 2026, ai fini estimativi, è stato determinato per l'immobile un canone di locazione congruo pari ad euro 3.600,00 annui, corrispondenti ad euro 300,00 mensili.

Si evidenzia inoltre che, alla data di redazione della presente perizia, il Custode Giudiziario risulta aver avviato le attività finalizzate alla predisposizione e formalizzazione di un contratto di locazione volto alla regolarizzazione dell'attuale situazione di occupazione, con conseguente riconduzione del rapporto nell'ambito della gestione della procedura esecutiva.

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà           | Atti              |            |               |             |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 |                     | Atto di divisione |            |               |             |
| Dal 08/03/1980 al<br>26/05/2006 | XXXXXXXXXXXXXXXXXX, | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                     |                   | 08/03/1980 | 17257         |             |
|                                 |                     | Trascrizione      |            |               |             |
|                                 |                     | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                     | Vercelli          | 24/03/1980 | 1902          | 1568        |
|                                 |                     | Registrazione     |            |               |             |
|                                 |                     | Presso            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                     |                   |            |               |             |
|                                 |                     |                   |            |               |             |
|                                 |                     |                   |            |               |             |

|                                 |                                                                      |                              |            |               |             |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 |                                                                      | Vercelli                     | 17/03/1980 | 713           |             |
| Dal 26/05/2006 al<br>25/01/2008 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                      |                              | 26/05/2006 |               |             |
|                                 |                                                                      | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                      | Vercelli                     | 15/05/2007 | 5235          | 3438        |
|                                 |                                                                      | Registrazione                |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 25/01/2008 al<br>27/01/2015 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX                                                 |                              | 20/04/2007 | 4             | 677         |
|                                 |                                                                      | Atto di compravendita        |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                      |                              | 25/01/2008 | 307152        | 35799       |
|                                 |                                                                      | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                      | Vercelli                     | 15/02/2008 | 1506          | 1016        |
|                                 |                                                                      | Registrazione                |            |               |             |
| Dal 27/01/2015 al<br>08/05/2026 | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX                                                 | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                      |                              |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Atto di compravendita        |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                      |                              | 27/01/2015 | 74554         | 22302       |
|                                 |                                                                      | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                 |                                                                      | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                      | Vercelli                     | 19/02/2015 | 1228          | 1003        |
|                                 |                                                                      | 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Preciso che risultano trascritte le accettazioni di eredità in merito alla dichiarazione di successione apertasi in data 26.05.2006, in morte del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha accettato la sua eredità con nota di trascrizione in data 27.01.2015 ai nn. 653/545.

Le signore XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX hanno accettato la sua eredità con nota di trascrizione in data 03.02.2017 ai nn. 1690/1315.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontario** derivante da Contratto di mutuo edilizio

Iscritto a Vercelli il 12/06/2008

Reg. gen. 5334 - Reg. part. 856

Quota: 1/1

Importo: € 122.615,55

A favore di XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: XXXXXXXXXXXXX

Data: 06/06/2008

N° repertorio: 307987

N° raccolta: 36218

Note: Il contratto di mutuo era stato sottoscritto dalla società XXXXXXXXXXXXX.; con l'acquisto dell'immobile, l'esecutato si è accollato parte del mutuo - quota 2 di ripartizione con quota capitale di originari Euro 125.400,00 ridotta per ammortamento ad Euro 122.615,55 (atto di erogazione, quietanza e frazionamento a rogito del notaio XXXXXXXXXXX di XXXXXXX in data 11.01.2013, repertorio e raccolta nn. 316160/40272, registrato a Torino il 06.02.2013 al n. 1752 Serie 1T).

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 10/12/2025

Reg. gen. 10569 - Reg. part. 8497

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base della Variante al P.R.G.C. approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale . 52 del 19.12.2022, l'immobile è compreso nella zona "Tessuti urbani della seconda espansione periferica - TC3", normato dall'articolo 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non presenta una specifica agibilità.

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cigliano (VC), sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative al complesso residenziale in cui è inserito il bene oggetto di esecuzione:

- Permesso di Costruire n. 105/2007, prot. n. 12234 del 19.11.2007, per la costruzione del complesso residenziale; tale titolo è stato successivamente volturato in data 23.07.2008 alla società XXXXXXXXXX;
- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 3956 del 03.04.2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 060/2008 P.E., prot. n. 8067 del 17.07.2008, variante al Permesso di Costruire n. 105/2007 per modifiche planimetriche del complesso residenziale;
- Denuncia di Inizio Attività n. 17/2011, prot. n. 1630 del 15.02.2011, variante finale;
- Comunicazione di ultimazione lavori prot. n. 3667 del 08.04.2011;
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. n. 4084 del 20.04.2011;
- Comunicazione di ultimazione lavori prot. n. 10670 del 17.10.2012;
- Richiesta di certificato di agibilità prot. n. 7244 del 31.07.2013.

#### ***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.

Dall'esame della documentazione reperita non risulta tuttavia un chiaro e univoco rilascio del certificato di agibilità riferito specificamente al subalterno oggetto della presente perizia. Inoltre, la documentazione presente nei fascicoli risulta in parte non perfettamente riferibile in modo puntuale ed esclusivo all'unità immobiliare oggetto di stima.

Per quanto concerne la conformità urbanistico-edilizia, si evidenzia che vi è sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Con specifico riferimento all'autorimessa pertinenziale, si rilevano tuttavia modeste difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni autorizzati, consistenti nella presenza di una porta di passaggio sulla parete est dell'autorimessa, non riportata negli elaborati grafici approvati, nonché nella presenza di pilastri lungo le pareti interne nord e sud. Tali difformità risultano di lieve entità e non incidono sulla funzionalità complessiva del bene.

Con riferimento alla porta presente sulla parete est dell'autorimessa, si evidenzia che la relativa regolarizzazione potrà essere agevolmente conseguita dall'aggiudicatario mediante semplice ripristino dello stato autorizzato, attraverso il tamponamento del vano porta e la ricostituzione della continuità muraria originaria.

Si segnala inoltre, per completezza espositiva e come già indicato nel paragrafo "Precisazioni", che lungo il confine est dell'area di pertinenza non si riscontra una perfetta linearità rispetto alla rappresentazione catastale, essendo di fatto presente una fascia/corridoio che consente il transito della proprietà ubicata a nord e il collegamento verso la via pubblica (via Pietro Micca).

Tale situazione potrà verosimilmente essere risolta dall'aggiudicatario mediante la rimozione della recinzione che di fatto delimita il corridoio di passaggio esistente lungo il confine est, senza necessità di presentazione di pratiche edilizie, trattandosi di intervento di modesta entità privo di rilevanza urbanistico-edilizia.

Il sottoscritto CTU ha tenuto conto delle criticità sopra descritte, di natura lieve e non incidenti sulla consistenza e funzionalità complessiva dell'immobile, nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene immobile non fa parte di un condominio e pertanto non vi sono vincoli od oneri comunali da evidenziare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cigliano (VC) - Via Pietro Micca n. 25D, interno 3 - piano T - 1

Il bene immobile è ubicato in un quartiere esclusivamente residenziale posto a sud-ovest rispetto al centro abitato, dal quale dista circa 500 metri. Il Comune di Cigliano (Vc) conta poco più di 4.300 abitanti ed è situato nella pianura posta sulla sinistra idrografica della Dora Baltea; la quota altimetrica varia dai 190 m s.l.m., in prossimità del fiume, ai 237 m s.l.m. del centro comunale.

L'immobile oggetto di perizia consiste in una villetta a schiera di testa dotata di box auto, inserita all'interno di un complesso residenziale composto da due corpi di fabbrica paralleli tra loro. L'unità immobiliare, disposta su due livelli fuori terra, risulta così composta, sulla base delle planimetrie catastali, della documentazione progettuale e di quanto rilevato in sede di sopralluogo:

- Piano terra: portico d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, studio, bagno, ulteriore portico e due aree scoperte adibite a giardino;

- Piano primo: disimpegno notte, ripostiglio, due camere da letto, bagno e due balconi, di cui uno dotato di vano tecnico destinato alla caldaia.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dall'area cortilizia comune all'intero complesso residenziale, collegata alla strada comunale a fondo cieco con viabilità a senso unico.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 1, Part. 455, Sub. 6, Categoria A2

- Fg. 1, Part. 455, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 119.547,00 (diconsi euro centodiciannovemilacinquecentoquarantasette/00).

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

| Identificativo corpo                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Cigliano (VC) - Via Pietro Micca n. 25D, Interno 3- piano T - 1 | 132,83 mq                | 900,00 €/mq     | € 119.547,00       | 100,00%          | € 119.547,00 |
| Valore di stima:                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 119.547,00 |

Valore di stima: € 119.547,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                                      | Valore | Tipo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia - completamento dei lavori mancanti - regolarizzazione porta - eventuale perfezionamento dell'agibilità | 20,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 95.637,60 (diconsi euro novantacinquemilaseicentotrentasette/60)**

### Rischio assunto per mancata garanzia

Nella riduzione per "*Rischio assunto per mancata garanzia*" si è tenuto conto dello stato di occupazione del bene, delle condizioni manutentive rilevate alla data del sopralluogo e alla regolarizzazione delle modeste difformità riscontrate nell'autorimessa.

Si è inoltre considerato che il bene è attualmente occupato da XXXXXXXXXX e che non è possibile prevedere con certezza lo stato manutentivo e conservativo in cui l'immobile verrà concretamente consegnato al futuro aggiudicatario.

### Completamento dei lavori mancanti

Nella determinazione del valore di mercato si è altresì tenuto conto della necessità di completare alcune opere e finiture attualmente mancanti o carenti, tra cui, a titolo esemplificativo, la posa di piastrelle e rivestimenti, il completamento e/o ripristino dell'impianto termico, nonché gli interventi di pulizia, sanificazione e ripristino del balcone interessato dalla massiccia presenza di volatili e dall'accumulo di deiezioni. Sono stati inoltre considerati gli ulteriori interventi manutentivi e di sistemazione descritti nella presente relazione estimativa.

### Regolarizzazione della porta dell'autorimessa

Con riferimento alla modesta difformità urbanistico-edilizia rilevata nell'autorimessa, consistente nella

presenza di una porta sulla parete est non rappresentata negli elaborati progettuali assentiti, si evidenzia che la relativa regolarizzazione potrà essere agevolmente conseguita dall'aggiudicatario mediante semplice ripristino dello stato autorizzato, attraverso il tamponamento del vano porta e la ricostituzione della continuità muraria originaria.

#### **Eventuale perfezionamento dell'agibilità**

Per quanto concerne l'agibilità dell'immobile, dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali non è emerso un chiaro e specifico provvedimento riferibile in modo univoco al subalterno oggetto della presente procedura, essendo presenti nei fascicoli documenti di carattere più generale riferiti al complesso edilizio. Si ritiene pertanto opportuno che l'aggiudicatario proceda ad un modesto approfondimento amministrativo-documentale finalizzato al perfezionamento e alla puntuale verifica della posizione relativa all'agibilità dell'unità immobiliare oggetto di stima.

#### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

---

Nulla da segnalare.

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 11/05/2026

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

Geom. Barbero Antonio

