

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorenzetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.340,50	13



All'udienza del 09/12/2024, il sottoscritto Ing. Lorenzetti Michele, con studio in Via Michele Cerrone, 16 - 13100 - Vercelli (VC), email michelelorenzetti24@gmail.com;michelelorenzetti@fastwebnet.it, PEC michele.lorenzetti2@ingpec.it, Tel. 3483537098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Tornielli n.7

Villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra con soggiorno, cucina e lavanderia al piano terra; tre camere ed un bagno al piano primo, completa di cortile pertinenziale sul retro. Quota pari al 50% della proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Tornielli n.7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione notarile è stata redatta dal notaio Guglielmo Giovanni Reina di Trento in data 21.10.2024. Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto avvenuto in data 14.03.1986.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina sia a nord (mappale 1611) che a sud (mappale 2474) con edifici residenziali facenti parte dello stesso complesso di villette a schiera.

L'immobile confina ad est con via Tornielli ed ad ovest con una strada privata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale ^e	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	terra
Abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,50 m	primo
Cortile	65,00 mq	65,00 mq	0,18	11,70 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				129,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/2006 al 11/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1611 Categoria C7



		Cl.U, Cons. 164 Superficie catastale 164 mq Rendita € 101,64 Piano T
Dal 11/09/2006 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2473 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 05/12/2006 al 05/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2473 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 15/05/2017 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 2473 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 123 mq Rendita € 604,25 Piano t-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	2473			A2	2	6,5 vani	123 mq	604,25 €	t-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	2473										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è regolarità catastale in quanto non risulta accatastata la veranda ed il ripostiglio presenti in corrispondenza del prospetto ovest verso il cortile pertinenziale.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente abitato, risulta versare in buono stato di manutenzione con impianti idraulici ed elettrici funzionanti. Si segnala la rottura della vasca da bagno sita al primo piano che necessita di sostituzione.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste servitù di passaggio carraio a favore del fondo attraverso i mappali 1525, 2455 e 2461 tramite la strada privata interna che permette l'accesso carraio al cortile retrostante pertinenziale all'immobile in oggetto.

La ristrutturazione dell'immobile fu autorizzata con PDC n. 3/2006. Esso prevedeva la realizzazione di tre villette su via Tornielli e la realizzazione della precitata strada privata necessaria per consentire l'accesso ai diversi immobili del complesso immobiliare residenziale in progetto.

Il complesso immobiliare non fu ultimato ed in particolare non furono ristrutturati gli immobili siti in corrispondenza del lato nord-ovest.

La strada privata interna fu realizzata come da progetto comunale e pavimentata con masselli autobloccanti ma non furono portate a termine le pratiche necessarie per l'identificazione catastale della stessa. Il diritto di esistenza della strada e il conseguente diritto di servitù di passaggio attraverso altri mappali, è comunque chiaramente precisato nelle pratiche edilizie comunali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Struttura portante in muratura, solai piani in laterocemento e copertura lignea.

Serramenti esterni in legno con doppio vetro e persiane completi di zanzariere e inferriate al piano terra, porta di ingresso blindata, porte interne tamburate con rivestimento finitura noce.

Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. Rivestimento della scala in ceramica.

Rivestimento di facciata intonacato e tinteggiato.

Pavimentazione del cortile in masselli autobloccanti in cemento.

Riscaldamento del tipo con caldaia a gas e distribuzione a pavimento completo di impianto di climatizzazione con ventilconvettori a pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge in regime di comunione legale dei beni oltre che dai figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/1986 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Cherchi di Vercelli	14/05/1986	51036	7979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Reg. imm. di Novara	09/04/1986	3210	2614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2006 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli (VC)	04/05/2006	113115	7520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Reg. Imm. di Novara (NO)	25/05/2006	11677	6955
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2006 al 15/05/2017	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Maiatico sede vdi Robbio (PV)	05/12/2006	8049	1632
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Reg Imm di Novara	07/12/2006	27514	16666
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2017 al 20/01/2025	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto Amministrativo	15/05/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Novara (NO)	16/06/2017	6230	1
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Novara aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Novara il 09/07/2007
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 3487
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 09/07/2007
N° repertorio: 15307
N° raccolta: 3487

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Novara il 20/09/2024
Reg. gen. 13752 - Reg. part. 10489
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio si trova nell'ambito Residenziale "IL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE- CORTI E CORTINE DENSE DEL N.A.F." ART.23 DELLE NORME DI ATTUAZIONE Art. 23 -

Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente

Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio - urbanistici:

a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano.

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 fu ristrutturato a seguito di Permesso di Costruire in sanatoria n.03/2006. Sono state presentate richieste di varianti in corso d'opera in data 13/08/2006 e 15/09/2006. La comunicazione di fine lavori fu presentata in data 04/12/2016.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto non risultano autorizzati il ripostiglio e la veranda siti in corrispondenza del prospetto ovest nel cortile pertinenziale e vi sono alcune difformità nella disposizione delle tramezze degli ambienti interni.

Non sono state riscontrate variazioni di destinazione d'uso.

L'ampliamento è di circa 15 mq, non superiore al 20% della superficie utile esistente e la superficie coperta non eccede il limite previsto dal PRGC per l'ambito urbanistico in cui si trova l'immobile.

E' possibile la regolarizzazione urbanistica con SCIA in sanatoria e la regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della scheda DOCFA.

I costi presunti per la regolarizzazione sono:

Attività professionali per la redazione della pratica comunale: circa 2.000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale)

Sanzione da corrispondere al Comune per SCIA in sanatoria: circa 2000,00 euro

Pratiche catastale DOCFA per la regolarizzazione catastale: circa 1000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale e oneri catastali)

TOTALE COSTO PRESUNTO: 5.000,00 euro

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Tornielli n.7
Villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra con soggiorno, cucina e lavanderia al piano terra; tre camere ed un bagno al piano primo, completa di cortile pertinenziale sul retro. Quota pari al 50% della proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2473, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2473

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 47.340,50

Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI CENTRALE" del Comune di Borgo Vercelli (VC), per abitazioni civili, indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 730,00 €/mq ad un massimo di 1050,00 €/mq.

Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati.

Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 730,00 € /mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Borgo Vercelli (VC) - Via Tornielli n.7	129,70 mq	730,00 €/mq	€ 94.681,00	50,00%	€ 47.340,50
				Valore di stima:	€ 47.340,50

Valore di stima: € 47.340,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 42.340,50

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 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lorenzetti Michele

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo Vercelli (VC) - Via Tornielli n.7

Villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra con soggiorno, cucina e lavanderia al piano terra; tre camere ed un bagno al piano primo, completa di cortile pertinenziale sul retro. Quota pari al 50% della proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2473, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2473

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'edificio si trova nell'ambito Residenziale "IL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE- CORTI E CORTINE DENSE DEL N.A.F." ART.23 DELLE NORME DI ATTUAZIONE Art. 23 -

Ambiti consolidati: il tessuto edilizio esistente Il PRG individua, nel tessuto edilizio residenziale esistente, i seguenti tipi edilizio - urbanistici: a) Le corti e le cortine dense; sono situati prevalentemente nel nucleo urbano di antica formazione, costituito da aggregati edilizi della tradizione locale articolati su strada e intorno a corti e giardini; tessuto caratterizzato da notevole densità, con frammistione di usi e servitù; in alcuni casi gli aggregati si presentano come unità morfologiche conformative dello spazio urbano.

Prezzo base d'asta: € 42.340,50



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.340,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Borgo Vercelli (VC) - Via Tornielli n.7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2473, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 2473	Superficie	129,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente abitato, risulta versare in buono stato di manutenzione con impianti idraulici ed elettrici funzionanti. Si segnala la rottura della vasca da bagno sita al primo piano che necessita di sostituzione.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra con soggiorno, cucina e lavanderia al piano terra; tre camere ed un bagno al piano primo, completa di cortile pertinenziale sul retro. Quota pari al 50% della proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge in regime di comunione legale dei beni oltre che dai figli minorenni.		

