

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crevacuore (BI) - via Giuseppe Garibaldi n.65/A, piano S1-2°



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crevacuore (BI) - via Giuseppe Garibaldi n.65/A, piano S1-2°

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita in edificio multipiano a regime condominiale, (Cond. Mattia), nel centro abitato di Crevacuore al civico n.65 di via Giuseppe Garibaldi.

E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità e la zona è servita da i servizi primari essenziali, quali ad esempio, gli uffici pubblici comunali, l'ufficio postale, la banca (nello stesso edificio), il Comando Stazione Carabinieri ecc. . Sono altresì presenti alcune attività artigianali/industriali nonché ricettive basilari e commerciali in genere.

Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Borgosesia (distante circa 7 km), Vercelli (distante circa 48 km) e Biella (distante circa 35 km) tutte collegate da strade provinciali a scorrimento; il casello autostradale più prossimo sulla A26 è ubicato a Romagnano Sesia e dista circa 20 km.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla Dott.ssa Giulia Berbagallo, Notaio in Palermo, recante data 06 dicembre 2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 09.01.2025 relativa al bene pignorato, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria dell'unità immobiliare ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati); si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Vercelli, l'elenco delle formalità in capo agli esecutati con aggiornamento al 17.03.2025 (*allegato).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 09.01.2025.

CONFINI

Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla planimetria c.f.: vuoto su parti comuni condominiali a due lati, vano scala condominiale, altra unità immobiliare, vuoto su via Garibaldi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,80 mq	76,50 mq	1	76,50 mq	0,00 m	2°
Balconi	6,30 mq	6,30 mq	0,25	1,57 mq	0,00 m	2°
Veranda	2,30 mq	2,30 mq	0,33	0,76 mq	0,00 m	2°
Cantina	7,20 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				80,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,96 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 573, Sub. 6 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 477,72 Piano 2°-S1

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 09.01.2025 allegata alla presente relazione.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	573	6		A2	2	5	83 mq	477,72 €	2°-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 09.01.2025 allegata alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 02.10.1967.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, risulta la seguente difformità:

- chiusura del balcone lato interno cortile (quello che comunica con la cucina) con formazione veranda.

Fatta salva e preordinata la regolarizzazione edilizia da verificarsi sulla base dello strumento urbanistico, (non esclusa la possibilità di rimessa in pristino) secondo opinione dello scrivente si dovrà provvedere alla variazione catastale di aggiornamento a completamento della preordinata regolarizzazione edilizia (vedi capitolo dedicato). Ove la sanatoria edilizia sia possibile, la successiva variazione catastale può essere quantificata cautelativamente in circa Euro 1.000,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate per l'approvazione della pratica.

PRECISAZIONI

Si precisa che il condominio è stato oggetto di rilevanti interventi di manutenzione alle facciate (il ponteggio era in fase di smontaggio in occasione del primo sopralluogo).

In proposito, ad uopo interpellato, l'amministratore condominiale ha precisato testualmente che ".....la Proprietà dell'unità immobiliare NON beneficia di crediti fiscali derivanti da lavori eseguiti in Condominio, in quanto la Proprietà non ha versato nessun eventuale corrispettivo di spesa".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto risulta in scarse condizioni di conservazione verosimilmente ascrivibili anche al fatto che risulta disabitato da anni (come viene riferito e confermato).

Si rilevano porzioni dell'impianto elettrico esterne, serramenti vetusti e mal conservati, alcuni ambienti caratterizzati dalla notevole presenza di umidità, efflorescenze e muffe.

Non si dispone della certificazione degli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adequamento di conformità sulla base delle normative vigenti, sarebbe necessario.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice alla quale si rimanda per un'immediata comprensione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto a regime condominiale e quindi dotato delle parti comuni per destinazione quali a titolo esemplificativo, anditi pedonali/carrai, accessi, impianto ascensore, porzioni di sedime libero e vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla risulta dai titoli di provenienza così come indicati nella certificazione notarile in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare risulta inserita in maggior fabbricato denominato "Condominio Mattia"

Internamente si compone come segue:

- ingresso/corridoio a fungere da disimpegno tra i vani;
- cucina con accesso a piccolo balcone verandato;
- soggiorno;
- due camere;
- servizio igienico;
- balcone lato interno cortile, balcone lato strada;
- cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unità immobiliare è raggiungibile mediante impianto ascensore condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, l'unità immobiliare risultava libera, così come risulta dalla relazione di accesso depositata a cura del medesimo Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 04/11/2002 al 22/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Biella	07/11/2002	11731	7981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Biella	29/05/2007	6118	3572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06.12.2024.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata presso la Conservatoria RR.II. di Biella (17.03.2025) in capo ai debitori eseguiti, (*vedi elenchi formalita' allegati) non risultano formalità trascritte/iscritte successivamente alla data di redazione della certificazione notarile e di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella - Conservatoria RR.II., sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 29/05/2007
Reg. gen. 6119 - Reg. part. 1574
Quota: 1/1
Importo: € 208.500,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 104.250,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 03/10/2016
Reg. gen. 7655 - Reg. part. 5966
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 27/11/2024
Reg. gen. 10614 - Reg. part. 8519
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva redatta in data 06.12.2024. Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo ai debitori esecutati), effettuata dallo scrivente il 17.03.2025 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale a mezzo pec del 9 gennaio 2025. Dopo una serie di richieste integrative e trasferte in Crevacuore, il giorno 14 marzo, l'ufficio riscontrava la richiesta trasmettendo la documentazione individuata;

Sulla base della documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione n.27 del 19.9.1963 (pratica edilizia n.27) per la costruzione del Condominio Mattia, rilasciata in capo alla "Società Immobiliare Lorenza" (la documentazione ricevuta non contiene copia del titolo autorizzativo verosimilmente smarrito o dimenticato);
- richiesta certificato di abitabilità prot. 77 del 15.3.1966 (l'abitabilità risulterebbe rilasciata ma non trasmessa dall'ufficio comunale per ragioni ignote);
- nulla osta edilizio n°5 del 06.03.1965 per ampliamento;
- s.c.i.a. edilizia per sanatoria parti comuni.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali (parziali!) trasmessi dall'ufficio comunale e lo stato dei luoghi, risulta la seguente difformità:

- chiusura (con veranda) del balcone comunicante con la cucina.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità presso il comune, il costo professionale per l'allestimento della pratica di sanatoria può essere quantificato in circa Euro 2.500,00 oltre accessori di Legge ed oltre diritti da versare al comune da confermarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione.

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o

concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/oblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



La procedura esecutiva immobiliare di cui trattasi riguarda una unità immobiliare inserite in contesto a regime condominiale.

Lo scrivente provvedeva quindi a contattare l'amministrazione condominiale pro-tempore, chiedendo la situazione contabile dell'unità immobiliare con riferimento all'anno in corso e quello precedente (distinguendo l'importo dei due anni); l'amministratore riscontrava la richiesta inviando una moltitudine di dati in buona parte superflui ed afferenti a tutte le proprietà dell'intero condominio.

Dall'esame dei prospetti, parrebbe che la contabilità relativa al periodo richiesto comprenda anche importi per trascinarsi dagli anni precedenti che dovrebbero invece essere esclusi (ex art. 63 comma 4 disp. att. c.c.); dovrà quindi essere interpellato l'amministratore prima della vendita affinché precisi gli importi esatti delle annualità previste.

Il tutto come risulta dai prospetti allegati alla presente relazione.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, 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 base d'asta da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crevacuore (BI) - via Giuseppe Garibaldi n.65/A, piano S1-2°
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita in edificio multipiano a regime condominiale, (Cond. Mattia), nel centro abitato di Crevacuore al civico n.65 di via Giuseppe Garibaldi. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità e la zona è servita da i servizi primari essenziali, quali ad esempio, gli uffici pubblici comunali, l'ufficio postale, la banca (nello stesso edificio), il Comando Stazione Carabinieri ecc. . Sono altresì presenti alcune attività artigianali/industriali nonché ricettive basilari e commerciali in genere. Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Borgosesia (distante circa 7 km), Vercelli (distante circa 48 km) e Biella (distante circa 35 km) tutte collegate da strade provinciali a scorrimento; il casello autostradale più prossimo sulla A26 è ubicato a Romagnano Sesia e dista circa 20 km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 573, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.528,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione (primi anni '60) del fabbricato di cui è parte, degli interventi interni eseguiti sulle parti comuni, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività' di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività' professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili nella zona, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (scarso stato di conservazione, distribuzione degli spazi, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi, di aggiornamento ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 550,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare e delle regolarizzazioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Crevacuore (BI) - via Giuseppe Garibaldi n.65/A, piano S1-2°	80,96 mq	550,00 €/mq	€ 44.528,00	100,00%	€ 44.528,00
Valore di stima:					€ 44.528,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 25/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II. - elenco formalità eseguiti
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE - nota certificazione energetica
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Crevacuore (BI) - via Giuseppe Garibaldi n.65/A, piano S1-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 573, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	80,96 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in scarse condizioni di conservazione verosimilmente ascrivibili anche al fatto che risulta disabitato da anni (come viene riferito e confermato). Si rilevano porzioni dell'impianto elettrico esterne, serramenti vetusti e mal conservati, alcuni ambienti caratterizzati dalla notevole presenza di umidità, efflorescenze e muffe. Non si dispone della certificazione degli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adequamento di conformità sulla base delle normative vigenti, sarebbe necessario. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice alla quale si rimanda per un'immediata comprensione.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita in edificio multipiano a regime condominiale, (Cond. Mattia), nel centro abitato di Crevacuore al civico n.65 di via Giuseppe Garibaldi. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane ed extraurbane di normale percorribilità e la zona è servita da i servizi primari essenziali, quali ad esempio, gli uffici pubblici comunali, l'ufficio postale, la banca (nello stesso edificio), il Comando Stazione Carabinieri ecc. . Sono altresì presenti alcune attività artigianali/industriali nonchè ricettive basilari e commerciali in genere. Tra i centri di maggior rilievo, vi sono Borgosesia (distante circa 7 km), Vercelli (distante circa 48 km) e Biella (distante circa 35 km) tutte collegate da strade provinciali a scorrimento; il casello autostradale più prossimo sulla A26 è ubicato a Romagnano Sesia e dista circa 20 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		