

REVISIONE		DOCUMENTO				DATA		PERIZIA			
3						25 12 12					
								TITOLO		PROGR.	
DEF.		RED	MAR	CHK		APP	MAR	251212 INCARICO 186-2024 REV_3 PRIVACY.DOCX		ARG	1
REGIONE PIEMONTE COMUNE DI ***** PROVINCIA DI VERCELLI RG ES. 186/2024 A CUI SONO RIUNITE LE PROCEDURE ESECUTIVE RG ES. 88 E 98/2025 TRIBUNALE DI VERCELLI PERIZIA DI STIMA – PRIVACY											
 ING. MARK VARLOTTA 32, VIA VINCNEZO GIOBERTI – 13100 VERCELLI TEL.: 0161 1851812 – FAX.: 0161 1701063 C.F.: VRLMRK73D09Z404W P.IVA: 02477970020 EMAIL.: MARKANTONY.VARLOTTA@INGPEC.EU – MARK.VARLOTTA@MVINGEGNERIA.IT											





PERIZIA DI STIMA
PRIVACY



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varlotta Mark, nell'Esecuzione Immobiliare RG Es. 186/2024 a cui sono riunite le procedure esecutive RG Es. 88 e 98/2025 del R.G.E.

Promossa da:

CRIO SPV II S.R.L.

P.IVA.: 14992181009

VIA VITTORIO ALFIERI, 1

31015 CONEGLIANO (TV)

Contro

***** + *****

C.F.: *****

C.F.: *****

INCARICO

Con udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Ing. Varlotta Mark, con studio in via Vincenzo Gioberti, 32 - 13100 Vercelli (VC), email mark.varlotta@mvingegneria.it, PEC markantony.varlotta@ingpec.eu, Tel. 349 6418546, Fax 0161 1701063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. dott. Edoardo Gaspari presso il Tribunale di Vercelli.



SOMMARIO



PAGINA

1. QUESITO N°1	6
2. QUESITO N°2	8
3. QUESITO N°3	9
4. QUESITO N°4	11
5. QUESITO N°5	12
6. QUESITO N°6	14
7. QUESITO N°7	15
8. QUESITO N°8	16
9. QUESITO N°9	18
10. QUESITO N°10	20
11. QUESITO N°11	24
12. QUESITO N°12	25
13. QUESITO N°13	26
14. QUESITO N°14	27
15. QUESITO N°15	28
16. QUESITO N°16	29
17. QUESITO N°17	30





QUESITO N°1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C..

Dalle verifiche svolte al fascicolo 186/2024 a cui sono riunite la 88/2025 e la 98/2025 sulla completezza della documentazione agli atti, sono stati formulati i seguenti riscontri:

- È stata depositata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo catastale.
- Sono stati acquisiti le mappe e i certificati indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Dalle verifiche svolte nei fascicoli 186/2024, 88/2025 e 98/2025 risultano le seguenti considerazioni:

- A. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel fascicolo risulta depositata la Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale, con data 5 dicembre 2024.
- B. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo catastale.
- C. Nella Certificazione Notarile Sostitutiva sono elencate le formalità pregiudizievoli dell'immobile, anteriori di un ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento. Nota di trascrizione del Registro particolare numero 8143 del 04/12/2024. Ipoteca in rinnovazione del 25/06/2025 - Registro Particolare 674 e due verbali di pignoramento, la prima del 23/07/2025 - Registro Particolare 5320 e la seconda del 31/07/2025 - Registro Particolare 5601 (vedi allegati).
- D. Non risulta depositata l'estratto catastale attuale dell'immobile. Risulta assente anche l'estratto catastale storico.
- E. I dati catastali indicati nella certificazione notarile sostitutiva riportano i dati catastali dei beni pignorati all'attualità. Il pignoramento si estende anche alle pertinenze, non indicate espressamente nella certificazione notarile sostitutiva.
- F. Dalle verifiche svolte non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile degli esecutati. I certificati di stato libero o di matrimonio dei soggetti esecutati sono presenti negli allegati alla relazione.

G. Al momento della presente stesura i soggetti eseguiti non risultano più coniugati.

H. Al momento di stesura della relazione i soggetti eseguiti non risultano in comunione dei beni.

I. Check list in allegato alla relazione.

QUESITO N°2

ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, SE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO CON ALLEGAZIONE ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA DEI TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

Il beni esegutati nel comune di ***** (VC) sono due, un'autorimessa e una abitazione residenziale.

L'autorimessa è ubicata al piano terreno della residenza e presenta una superficie utile di circa 30 m². Dal punto di vista fisico e catastale il bene esegutato è delimitato dalle seguenti particelle o confini:

- Nord, con la particella catastale 192 e 254.
- Est, con la particella catastale 254.
- Sud, con la particella 197 subalterno 2.
- Ovest, con la particella 197 subalterno 2.

La residenza insiste su un lotto di terreno con superficie di circa 150 m². Dal punto di vista fisico e catastale il lotto esegutato è delimitato dalle seguenti particelle o confini:

- Nord, con le particelle catastali 192 e 254.
- Est, con la particella catastale 257.
- Sud, con la particella catastale 47.
- Ovest, con la particella catastale 280.

I beni oggetto di pignoramento sono identificati mediante i seguenti dati catastali:

- Foglio 16, particella 197, subalterno 1 - autorimessa.
- Foglio 16, particella 197, subalterno 2 - residenza.

Non si ritiene utile alla vendita un frazionamento dei beni esegutati.

QUESITO N°3

AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA PER L'IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTINO.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono una abitazione di tipo economico e un'autorimessa, ubicati in ***** nel comune di ***** (VC).

L'immobile è collocata all'estremità di una infilata di case, all'interno di un vecchio cortile di origine rurale. Presenta tre facciate esposte e si eleva per due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile ed accessibile da una botola posta nel solaio del vano scala. Non sono presenti piani interrati. La copertura è a doppia falda spiovente, con struttura portante in legno e rivestimento in tegole. La struttura portante è di tipo mista, con elementi orizzontali realizzati mediante travi in calcestruzzo armato, gettati in opera e solai latero cementizi. Gli elementi verticali sono realizzati mediante murature in blocchi di laterizio e blocchi di calcestruzzo.

Dall'esterno, l'immobile si presenta non intonacato, mostrando facciate e porzioni di facciata realizzate con l'uso di materiali differenti, dal laterizio al calcestruzzo. Questa diversità cromatica e materica testimonia le diverse fasi realizzative dell'edificio e il suo evolversi da stalla a edificio residenziale.

L'accesso alla residenza avviene dal piano terreno fronte nord, attraverso un portoncino che introduce al disimpegno e al vano scala, attraverso il quale si accede ai locali del piano terreno. Alla destra del disimpegno si trova la centrale termica seguito dal un piccolo locale bagno, non segnalato nel progetto originario e infine da un locale destinato a ripostiglio che comunica infine con l'autorimessa. Sulla prospetto sud, in aderenza all'edificio è stato realizzato un deposito non presente nel progetto depositato in Municipio e che non tiene conto della distanza minima dal confine.

Dal vano scala si accede al piano primo e alla zona residenziale. La scala si apre sulla zona giorno che è composto da un ampio soggiorno e dal locale cucina. La cucina insiste sul lato sud ed è dotato di balcone. Il locale soggiorno insiste sui lati sud est ed è dotato di balcone a cui si accede dal lato sud. Le misure del balcone sul lato sud differiscono dalle dimensioni presenti in progetto. Dal soggiorno si accede alla zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola. Nella zona

notte è presente un bagno, unico servizio del piano primo. La camera da letto singola presenta un balcone che insiste sul lato nord. Non sono presenti altre difformità ad eccezione delle dimensioni del balcone precedentemente comunicato.

L'accesso all'autorimessa avviene dal piano terreno, attraverso la residenza o dall'esterno per mezzo del portone scorrevole a soffitto.

L'autorimessa è identificata catastalmente ai numeri:

- Foglio 16. Particella 197. Subalterno 1.
 - Categoria C/6; stalle, scuderie, posti auto scoperti, rimesse ed autorimesse.
- La residenza è identificata catastalmente ai numeri:
 - Foglio 16. Particella 197. Subalterno 2.
 - Categoria A/3; abitazione di tipo economica.

Tutti i fabbricati oggetto di pignoramento sono stati ultimati da più di un quinquennio e quindi non soggetti a cessioni con applicazione dell'I.V.A..

QUESITO N°4

AD INDICARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47;

La costruzione nasce come fabbricato rurale, con stalla e tettoia al piano terreno e fienile al piano primo.

Non sono presenti documenti che indicano la data di realizzazione del fabbricato rurale. Nella mappa d'impianto catastale, del 1939-1940 è visibile il cortile con alcuni edifici tutt'ora presenti, ma senza il fabbricato oggetto di perizia. Nei documenti depositati presso l'ufficio preposto del Comune di ***** non è presente una dichiarazione che attesti che le opere sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

L'edificio passa alla proprietà attuale per compravendita nel 1983. Nell'atto, presente negli allegati alla relazione si parla di fabbricato rurale con locali di deposito al piano terreno e fienile al piano primo. Da un'esame visiva del fabbricato sono ancora leggibili i blocchi portanti originali usati per la realizzazione del deposito-fienile, la cui data di realizzazione può essere desunta tra il 1945 e il 1960.

Il foglio 16 del Comune di ***** della mappa catastale d'impianto è presente negli allegati alla relazione.

QUESITO N°5

AD ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE; IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTU I IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA, DA INDICARE NELLA RELAZIONE DI STIMA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE, SEMPRE FACENDO MENZIONE SPECIFICA NELLA RELAZIONE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA 6, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5, DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E FACENDO ESPRESSA MENZIONE NELLA RELAZIONE;

A seguito di accesso a documenti amministrativi presso l'ufficio competente del Comune di ***** (VC) il 18 febbraio '25, sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- 5/1985; manutenzione straordinaria. Titolo rilasciato a ***** e ***** per opere di manutenzione straordinaria e consolidamento statico di una tettoia, senza cambio di destinazione d'uso. Il fabbricato rurale è identificabile catastalmente al foglio 16, particella 197. Il progetto è a firma del geometra Ramella Claudio, iscritto al collegio dei Geometri di Vercelli al numero 356.
- 49/1987; concessione edilizia. Titolo rilasciato a ***** e ***** per l'ampliamento di fabbricato esistente unito al cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitazione. Il fabbricato rurale è identificabile catastalmente al foglio 16, particella 197. Il progetto è a firma del geometra Alfonso Noca, iscritto al collegio dei Geometri di Vercelli al numero 724. Il progetto prevede la realizzazione di nuove zone di pertinenza al piano terreno e la realizzazione di una nuova zona residenziale al primo piano. La creazione di questi nuovi volumi saranno possibili grazie all'ampliamento verso nord del fabbricato esistente. Il progetto necessita del nulla osta del proprietario della particella 257 che viene rilasciata tramite cessione di capacità edificatoria, regolarmente trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari di Vercelli. Repertorio numero 47236.



- 27/07/1991; denuncia di ultimazione lavori relativi alla concessione edilizia numero 49/1987, per trasformazione d'uso di fabbricato esistente in *****. Lavori eseguiti in proprio da *****.



QUESITO N°6

AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985;

In data 14 febbraio '25 veniva rilasciato dal responsabile del servizio del comune di ***** il certificato di destinazione urbanistica relativo al Foglio 16, particella 197.

Le aree distinte al Catasto Terreni del Comune di ***** risultano avere le seguenti destinazioni d'uso e vincoli normativi:

- Destinazioni urbanistiche: Residenziale edificata.
- Classi idrogeologiche: IIA.

Il certificato di destinazione urbanistica è presente negli allegati alla relazione.

QUESITO N°7

AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSE NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N. 1249/1939, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITÀ, NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE;

I beni oggetto di pignoramento sono due e sono ubicati nel Comune di ***** (VC) e identificati mediante i seguenti valori catastali:

- Foglio: 16, particella: 197, subalterno 1 – autorimessa.
- Foglio: 16, particella: 197, subalterno 2 – residenza.

Nel primo atto di pignoramento vengono indicati i valori catastali riferiti alla zona residenziale ma non quelli riferiti all'autorimessa. Tuttavia nel paragrafo sottostante è espressamente scritto che il pignoramento si estende a tutte le pertinenza dell'immobile, di qui l'indicazione del subalterno uno. Con la presente perizia - revisione 2 e 3 – sono state fornite stime distinte per l'autorimessa e la residenza.

Le planimetrie catastali sono presenti negli allegati alla relazione.

QUESITO N°8

AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE (EX AGENZIA DEL TERRITORIO), SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI; IN TAL CASO, L'ESPERTO DEVE PRECISARE SE LA QUOTA IN TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO SIA SUSCETTIBILE DI SEPARAZIONE IN NATURA (ATTRAVERSO CIOÈ LA MATERIALE SEPARAZIONE DI UNA PORZIONE DI VALORE ESATTAMENTE PARI ALLA QUOTA); L'ESPERTO DEVE INFINE CHIARIRE, GIÀ IN TALE SEDE, SE L'IMMOBILE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE IN PORZIONI DI VALORE SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO, SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE;

In base alla documentazione reperita presso L'agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare al momento del pignoramento la proprietà della residenza risultava intestata a **** * e **** *.

- Data di notifica del pignoramento a **** *: 14/11/2024.
- Data di notifica del pignoramento a **** *: 07/11/2024.

In base alla documentazione reperita presso L'agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare al momento del pignoramento la proprietà dell'autorimessa risultava intestata a **** * e **** *.

- Data di notifica del pignoramento a **** *: 09/07/2025.
- Data di notifica del pignoramento a **** *: 15/07/2025.

Dal registro delle trascrizioni immobiliari si evince che i seguenti beni sono pervenuti al sig. **** * e **** * per compravendita da **** * del 21/12/1983, trascritto il 13/01/1984.

All'atto della notifica del pignoramento del bene in **** *, le quote di proprietà risultano ripartite nelle seguenti frazioni:

- **** *; proprietario per $\frac{1}{2}$.
- **** *; proprietaria per $\frac{1}{2}$.

Sono di seguito riportate gli estremi dell'atto di acquisto a favore di **** * e **** *, contro **** *.

TIPO	COMPRAVENDITA			
	FAVORE	CONTRO	ROGANTE	DATA
COMPRAVENDITA	****, ****	**** ****	ROSSANA LENZI	21/12/1983
TIPO	TRASCRIZIONE			
	FAVORE	CONTRO	ROGANTE	DATA
TRASCRIZIONE	****, ****	**** ****	ROSSANA LENZI	13/01/1984
REGISTRI IMMOBILIARI	REGISTRO GENERALE		REGISTRO PARTICOLARE	
	NUMERO		NUMERO	
	441		353	

TABELLA 1: SCEHMA RIASSUNTIVO ATTO NOTORIO.

L’immobile non è divisibile in porzioni pari alle quote di proprietà, poiché si tratta di una unità immobiliare unifamiliare con residenza al piano primo e con piano terreno a servizio del piano primo.

Al piano terreno sono collocati l’autorimessa, locali tecnici e locali di deposito. I valori di mercato dei due piani della costruzione sono molto divergenti.

QUESITO N°9

A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E/O ABITAZIONE E QUINDI AD INDICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare al momento del pignoramento la proprietà dei beni risultava intestata a:

- **** ***; proprietario per $\frac{1}{2}$.
- **** ***; proprietaria per $\frac{1}{2}$.

Il bene è pervenuto a **** *** e **** *** per compravendita dalla sig.ra **** *** in **** in data 21/12/1983. Di seguito sono ricostruite le vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

- Iscrizione contro. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
 - Pubblico Ufficiale; Filippo Perna.
 - Registro Particolare 674, Registro Generale 5541.
 - Repertorio 173479/18201 del 19/07/2005.
- Trascrizione contro. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
 - Pubblico Ufficiale; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli.
 - Registro Particolare 5320, Registro Generale 6581.
 - Repertorio 1985 del 09/07/2025.
- Trascrizione contro. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
 - Pubblico Ufficiale; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli.
 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 6935.
 - Repertorio 1986 del 15/07/2025.

■ 04/12/2024; Trascrizione contro. Verbale di pignoramento immobili.

- Pubblico Ufficiale; Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vercelli.
- Registro Particolare 8143, Registro Generale 10194.
- Repertorio 2769 del 14/11/2024.

■ 27/07/2005; Iscrizione contro. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

- Pubblico ufficiale; Filippo Perna.
- Registro Particolare 1490, Registro Generale 7616.
- Repertorio 173479/18201 del 19/07/2005.

■ 13/01/1984; Iscrizione a favore. Compravendita.

- Pubblico ufficiale; Notaio Rossana Lenzi.
- Registro Particolare 353, Registro Generale 441.

L'ampliamento della costruzione è stata realizzato grazie alla cessione di capacità edificatoria concessa dal sig. **** *, titolare della particella adiacente e indicata catastalmente con i seguenti valori:

- Foglio: 16.
- Particella 257.

L'atto è regolarmente trascritto nella Conservatoria dei Registri immobiliari di Vercelli ed è stato comunicato oralmente al tecnico comunale la presenza sul lotto di una tettoia destinata a ricovero di autoveicolo. Al momento di stesura della relazione il lotto è di proprietà degli eredi di **** *, **** * e **** *.

■ 27/04/1988; Nota di trascrizione a favore del Comune di **** *.

- Pubblico ufficiale; notaio Belsito Aladino.
- Registro generale n. 3411, Registro particolare n. 2591.
- Variata in data 16/05/2005.

La dicitura - variata in data - segnala la procedura di informatizzazione della banca dati dei RR.II, quindi l'acquisizione dell'immagine ottica dei dati da parte dell'Ufficio per facilitare la consultazione.

Le ispezioni ipotecarie per i due soggetti eseguiti sono presenti negli allegati alla relazione.

QUESITO N°10

A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, AI SENSI DEL NOVELLATO ART.569 C.P.C. NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO L'ESPERTO PROCEDE AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

La valutazione economica del bene è stata svolta mediante stima sintetica con metodo comparativo diretto.

Il metodo di stima per comparazione diretta si basa sul confronto dell'immobile oggetto di indagine con il prezzo di altri immobili con parametri immobiliari simili presenti sul mercato in quell'area.

I parametri immobiliari presi esaminati sono molteplici di cui le principali sono la dimensione dell'immobile, l'ubicazione, la tipologia, la destinazione d'uso e lo stato di manutenzione e conservazione.

In questo modo si realizza un mercato omogeneo i cui valori vengono dedotti attraverso la consultazione di banche dati esistenti e attraverso le consultazioni degli annunci immobiliari di siti specialistici. I dati analizzati sono stati dedotti dalle seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. La Banca Dati fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare in condizioni ordinarie.
- Piattaforme digitali di promozione e di vendita immobiliare, che offrono servizi di analisi di mercato a professionisti immobiliari e privati.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto con altri immobili con parametri immobiliari affini. Tale confronto porterà alla formazione di un intervallo di valori al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Il valore complessivo di stima è pari a: € 40.500,00.

DESTINAZIONE	CATEGORIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	AREA NETTA [m ²]	AREA LORDA [m ²]	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE [m ²]	H [m]	PIANO
Soggiorno	A/3	16	197	2	23,69	27,62	1,0	27,62	2,8	P
Cucina	A/3	16	197	2	10,44	12,94	1,0	12,94	2,8	P
Disimpegno	A/3	16	197	2	3	3,57	1,0	3,57	2,8	P
Camera singola	A/3	16	197	2	12,3	14,9	1,0	14,90	2,8	P
WC	A/3	16	197	2	5,7	6,95	1,0	6,95	2,8	P
Camera matrimoniale	A/3	16	197	2	19,29	22,82	1,0	22,82	2,8	P
Vano scala	A/3	16	197	2	7,56	9,08	1,0	9,08	2,8	P
Balcone cucina	A/3	16	197	2	2,1	2,1	0,3	0,63		P
Balcone camera singola	A/3	16	197	2	2,1	2,1	0,3	0,63		P
Balcone soggiorno	A/3	16	197	2	4,32	4,32	0,3	1,30		P
Centrale termica	A/3	16	197	2	10,2	12,83	1,0	12,83	3,6	T
WC	A/3	16	197	2	2,26	2,71	1,0	2,71	3,6	T
Ripostiglio	A/3	16	197	2	22,48	26,44	1,0	26,44	3,6	T
Androne	A/3	16	197	2	7,49	8,71	0,50	4,355	2,8	T
Terreno retro	A/3	16	197	2	27,5	27,5	0,10	2,75		T
Terreno fronte	A/3	16	197	2	55,06	55,06	0,10	5,506		T
Autorimessa	C/6	16	197	1	30,64	36,62	0,50	18,31	2,8	T
TOTALE sub 1 - autorimessa								18,31		
TOTALE sub 2 - residenza								155,03		

TABELLA 2: CONSISTENZA IMMOBILIARE, AUTORIMESSA E RESIDENZA.

DESCRIZIONE BENE	ALIQUOTA	VALORE MEDIO DI MERCATO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE DI STIMA
	[%]	[€/m²]	[m²]	[€]
Valore di stima per autorimessa.		315,00	6 18,31	5.767,65
Valore di stima per residenza.		300,00	1 155,03	46.509,00
TOTALE EURO				52.276,65

¹ Valore di stima per confronto con casi simili, vedi allegati.

⁶ Banca dati dell quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate.

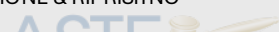
TABELLA 3: STIMA INIZIALE DEL VALORE DI MERCATO.

CONTRIBUTI & ONERI	SUPERFICIE	PRIMARIA	SECONDARIA	COEF.	ONERI
	[m²]	[€/m³]	[€/m³]		[€]
Oneri di urbanizzazione ² :	57,92	5,05	3,79		512,01
Contributo costo di costruzione Regione Piemonte ³ :					543,23
Articolo 37 comma 1 DPR 380/2001				3	1.055,24
TOTALE EURO					3.165,73

² Oneri Comune di Lozzolo, tabella 6. Delibera Consiglio Comunale n°11 del 29/04/2015.

³ Dettaglio calcolo costo di costruzione in Regione Piemonte presente negli allegati alla relazione.

TABELLA 4: CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE E ONERI DI URBANIZZAZIONE-RESIDENZA.

COSTO DI DEMOLIZIONE & RIPRISITNO		COSTO	
			
Valore computato 4:		[€]	
			4.643,72
		TOTALE EURO	4.643,72

⁴ Costo di demolizione del deposito in assenza di titolo edilizio. Computo presente negli allegati alla relazione.

TABELLA 5: COSTI PER DEMOLIZIONE E RIPRISTINO DI PORZIONI DI FABBRICATO-RESIDENZA.

VALORE DI STIMA - SUB 1	COSTO	SUPERFICIE	STIMA	ALIQUOTA	VALORE
	[€/m²]	[m²]	[€]	[%]	[€]
Valore minimo di mercato ⁶ :	315,00	18,31	5.767,65		
Deprezzamento ⁵ :				0,10	576,77
Valore di stima a seguito di deprezzamento:					5.190,89
VALORE DI STIMA IN EURO ARROTONDATO					5.000,00

⁵ Immobile in cattivo stato di conservazione e non rifinito.

⁶ Banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate.

TABELLA 6: STIMA A SEGUITO DI DIPREZZAMENTO - AUTORIMESSA.

VALORE DI STIMA - SUB 2	COSTO	SUPERFICIE	STIMA	ALIQUOTA	VALORE
	[€/m²]	[m²]	[€]	[%]	[€]
Valore medio di mercato ¹ :	300,00	155,03	46.509,00		
Deprezzamento ⁵ :				0,05	2.325,45
Valore di stima a seguito di deprezzamento:					44.183,55
Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione in sanatoria:					3.165,73
Stima costi pratica edilizia in sanatoria, catasto e certificazioni:					5.500,00
Valore a seguito di deprezzamento, oneri, costi, lavori e pratiche edilizie:					35.517,82
VALORE DI STIMA IN EURO ARROTONDATO					35.500,00

¹ Valore di stima per confronto con casi simili nei comune di Lozzolo e Roasio.

⁵ Immobile in cattivo stato di conservazione.

TABELLA 7: STIMA A SEGUITO DI DIPREZZAMENTO E COSTI DI SANATORIA - RESIDENZA.

VALORE DI STIMA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	VALORE
				[€]
Autorimessa	16	197	1	5.000,00
Residenza	16	197	2	35.500,00
VALORE DI STIMA TOTALE IN EURO				40.500,00

TABELLA 8: STIMA FINALE AUTORIMESSA E RESIDENZA.

QUESITO N°11

A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE;

Il bene oggetto di esecuzione è una casa unifamiliare con tre lati esposti sita in **** * nel comune di ***** (VC) di proprietà i **** * e **** *, — OMISSIS —

Le quote di proprietà degli OMISSIS sono rappresentate mediante le seguenti frazioni:

- **** * è comproprietario con quota pari a $\frac{1}{2}$.
- **** * è comproprietaria con quota pari a $\frac{1}{2}$.

Non è possibile suddividere il bene in parti uguali e pari alle quote di proprietà dei due titolari, poiché trattasi di unità residenziale unifamiliare con piano primo a destinazione residenziale e piano terreno costituito da locali accessori a servizio del piano primo.

QUESITO N°12

AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO; LADDOVE GLI IMMOBILI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, OVE POSSIBILE LO ALLEGHI E COMUNQUE VERIFICHI SEMPRE LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO, LA RISPONDEZZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E, IN CASO NEGATIVO, LA DIFFERENZA RISPETTO A TALE VALORE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO. VERIFICHI IN PARTICOLARE SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI. SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, NONCHÉ CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Il bene oggetto di esecuzione è attualmente occupato da uno dei comproprietari *****, che usa il bene come luogo di residenza.

La quota di proprietà di ~~di - OMSSIS -~~ è pari al valore della seguente frazione:

- ***** è comproprietario con quota pari a $\frac{1}{2}$.

Dalle indagini svolte è emerso che il lotto adiacente di proprietà di ***** e *****, identificato ai valori:

- Foglio: 11
- Particella: 257

***** ha ceduto, attraverso atto notarile del 1988 la propria capacità edificatoria a favore del lotto di proprietà dei ~~di - OMSSIS -~~ ***** e *****.

TIPO	NOTA DI TRASCRIZIONE			
	FAVORE	CONTRO	ROGANTE	DATA
CESSIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA	****, ****	*****	NOTAIO ALADINO BELSITO	08/04/1988
TIPO	TRASCRIZIONE			
	FAVORE	CONTRO	ROGANTE	DATA
CESSIONE DI CAPACITÀ EDIFICATORIA	****, ****	*****	NOTAIO ALADINO BELSITO	13/04/1988
REGISTRI IMMOBILIARI	REGISTRO GENERALE		REGISTRO PARTICOLARE	
	NUMERO			
		3411		2591

TABELLA 9: SCHEMA RIASSUNTIVO ATTO NOTORIO.

QUESITO N°13

AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

Dalla documentazione analizzata in seguito ad accesso a documenti amministrativi presso l'ufficio competente del Comune di ***** in data 18/02/2025, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N°14

AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI;

La seguente documentazione grafica dell'immobile è stata riprodotta a scopo conoscitivo ed è presente negli allegati alla relazione.

- Restituzione planimetrica dello stato di fatto, confronto e punti di presa fotografici.
- Planimetrie catastali.

La documentazione fotografica dell'immobile è presente negli allegati alla relazione.

QUESITO N°15

A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

I fabbricati oggetto di perizia sono una costruzione a due piani fuori terra adibito a residenza e un'autorimessa. Sono pertinenza dell'abitazione tutti i locali ubicati al piano terreno inclusi nel medesimo subalterno catastale. I beni sono tutti ubicati presso un interno cortile in **** *, ***** (VC).

La residenza è l'autorimessa sono attualmente occupate da **** *, proprietario che usufruisce dei beni come luogo di residenza.

UBICAZIONE				
VIA ROMA, 7 LOZZOLO (VC)				
DATI CATASTALI	CLASSE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
Autorimessa	C/6	16	197	1
Residenza	A/4	16	197	2
METRATURA		TERRA	PRIMO	TOTALE
		[m²]	[m²]	[m²]
Autorimessa		18,31		18,31
Residenza		54,59	100,44	155,03
STIMA		TERRA	PRIMO	TOTALE
		[m²]	[m²]	[€]
Autorimessa		273,07		5.000,00
Residenza		228,99	100,44	35.500,00
TOTALE				40.500,00

TABELLA 10: SCHEMA GENERALE PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARI.

QUESITO N°16

AD ALLEGARE UNA VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. N. 47 DEL 25.2.2008), OSSIA UNA COPIA DELL'ELABORATO SENZA L'INDICAZIONE DELLE GENERALITÀ DEL DEBITORE E DI OGNI ALTRO DATO PERSONALE IDONEO A RIVELARE L'IDENTITÀ DI QUEST'ULTIMO E DI EVENTUALI SOGGETTI TERZI (QUALI I PROPRIETARI DI PORZIONI IMMOBILIARI CONFINANTI CON IL BENE DELL'ESECUTATO OVVERO I COMPROPRIETARI) NON PREVISTO DALLA LEGGE E COMUNQUE ECCEDENTE E NON PERTINENTE RISPETTO ALLA PROCEDURA DI VENDITA.

Unita alla presente perizia di stima viene fornita una versione identica redatta in conformità alla direttiva del Garante Per La Protezione Dei Dati Personali.

QUESITO N°17

AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 II CPC IN MODALITÀ TELEMATICA PCT E UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI, IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP (SEMPRE CHE LA CHECK LIST NON SIA STATA COMPILATA DA ALTRO SOGGETTO INCARICATO, AD ESEMPIO ALL'INTERNO DELL'UFFICIO DEL PROCESSO).

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II CPC è presente negli allegati alla relazione.