

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2025 R.G.E.

LUZZATI POP NPLS 2023 SRL

CONTRO



Perizia di stima immobili

G.E. DOTT. SSA ANNALISA FANINI

PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI-

VIA DANTE ALIGHIERI N.66 VERCELLI

TEL.0161/501454

TRIBUNALE DI VERCELLI**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.47/2025****P R O M O S S A****LUZZATI POP NPLS 2023 SRL**

-Pignoramento immobiliare in data 23.04.2025 Rep.1180/2025 - trascritto
all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data
15.05.2025 al n. gen. 7677/ n. part. 5818

C O N T R O

- [REDACTED] nato Borgia (CZ) il 01.01.1968

C.F. [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Annalisa Fanini

PERITO: Geom. Roberto Martinelli

* * * * *

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli, Via Dante Alighieri n. 66 iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Vercelli al n. 1254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. quale perito estimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, e prestava giuramento in data 04.08.2025.
- Che in data 02 settembre 2025, unitamente al Custode dei beni Avv. Massimo Mietto, il sottoscritto perito ha effettuato sopralluogo presso l'immobile sito in Comune di Villata(VC) Piazza Felice Dardano n.16, e compiva le operazioni di rito con rilievo e misurazioni dei locali, constatandone il loro stato di manutenzione e di conservazione, scattando

fotografie degli interni ed esterni .

- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale di Vercelli, nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Villata (VC) per la verifica della regolarità edilizia ;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata al debitore .

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

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

2. DIVISIBILITÀ

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

3. DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

CATASTO URBANO - COMUNE DI VILLATA (VC)

Intestazione:

██████████ nato il 01.01.1968 a Borgia (CZ) proprietario per l'intero

C.F. ██████████

Immobile :

-Fig. 14 - Mapp.421 Sub.1-P.zza felice Dardano n. 23/A - piano T-1- Cat. A/5-

Cl.1 - Vani 2 –mq.64 - Rendita €.39,97

- Fg. 14 - Mapp.421 Sub.2-P.zza felice Dardano n. 23/A - piano T-1- Cat. A/5-

Cl.1 - Vani 2,5 –mq.52 - Rendita €.49,97

DATI CATASTALI DOPO LA VARIAZIONE DOCFA

-Fg. 14 - Mapp.421 Sub.4-P.zza Felice Dardano n. 15 - piano T-1- Cat. A/4-

**Cl.2 - Vani 3,5 – consistenza mq.146 -escluse aree scoperte mq. 139-
Rendita €.126,89**

CATASTO TERRENI Comune di VILLATA (VC)

Fg. 14 mapp. n.421 Ente Urbano di mq. 140

4. COERENZE

Il mapp. n.421 del Fg.14 confina :

-a nord proprietà di terzi mapp. 998; a est proprietà di terzi mapp. n.420; a sud proprietà di terzi mapp. n.423,424,425; a ovest proprietà di terzi mapp. n.422.

5) TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Trattasi di fabbricato unifamiliare adibito alla civile abitazione, ubicato nel centro storico del Comune di Villata(VC) in Piazza Felice Dardano n.16 a circa 150 metri dal Municipio.

L'edificio posto entro corte di proprietà esclusiva, è elevato a 2 Piani f.t. con accesso dal mappale n. 422 di proprietà di terzi di cui gode di servitù di passaggio e reciprocamente la proprietà del mapp. 422 gode di diritto di passaggio sul mapp. 421 per accedere al mapp. 420.

Il fabbricato originale, risale presumibilmente al 1920, oggetto successivamente negli anni di interventi di ristrutturazione edilizia.

Ha caratteristiche costruttive e finiture interne di tipo economico.

L'immobile ha struttura verticale in muratura di mattoni pieni e tavolati interni

in laterizio, solaio del tipo misto in c.a. e laterizio , tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole curve , e con sottostante piccola e grande orditura in legno ; lattoneria in rame.

Serramenti esterni del tipo a “gelosia” in alluminio anodizzato. Facciata principale intonacata e rifinita in tinta per esterni .

Esternamente il fabbricato , nonostante sia disabitato da tempo si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda gli intonaci e la tinteggiatura come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Possiede una piccola area cortilizia ben pavimentata alla quale si accede mediante cancello in ferro posto sul mapp. n.422 di proprietà di terzi prospiciente la piazza pubblica. Come già descritto il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore del mappale n. 422 di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE INTERNA

Abitazione: al piano terra è composta da ampio ingresso ; bagno(vasca, tazza,bidet, doppio lavabo) ; cucina abitabile ; e un ampio locale (ex soggiorno) che dovrà essere adibito a ripostiglio in quanto non ha i requisiti igienico sanitari a causa della insufficiente superficie aero-illuminante in quanto l'unica finestra apribile si trova sulla facciata lato sud.

-al piano primo si accede tramite comoda scala in legno a due rampe ; si trovano due ampi locali (ex camere da letto), che dovranno essere destinati a locali di sgombero in quanto non hanno i requisiti igienico-sanitari per via della insufficiente superficie aero-illuminante; bagno con doccia, lavabo ,bidet e tazza. Balcone su cortile .

Porta di ingresso blindata . Serramenti interni in PVC con vetro camera ;

pavimenti dei locali sono in ceramica monocottura . Bagno con wc, lavabo, doccia , bidet con rivestimento pareti e pavimento in piastrelle di ceramica . Il locale adibito a ripostiglio al piano terra e i due locali di sgombero al piano primo hanno falde del tetto a vista rivestite con perline di legno.

L'U.I. è provvista di impianto termico autonomo a gas metano con termosifoni in ghisa .

Impianto elettrico del tipo ad incasso.

L'alloggio , essendo disabitato da alcuni anni , si trova in pessimo stato di conservazione e di manutenzione come si osserva dalla documentazione fotografica allegata .

L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati relativi agli impianti in genere e/o dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008 .

Superficie commerciale:

L' U.I. ha una superficie lorda commerciale al piano terra di mq. 78,00 e al P.1^ di mq. 67 oltre a balcone su cortile di mq. 8,00 (coeff.0,25).

Totale mq.147,00

* * * * *

6. STATO DI POSSESSO

L'alloggio attualmente risulta libero .

7. PROPRIETA' E PROVENIENZE

7.1 Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere pervenuti all'esecutato per l'intero a seguito:

Atto notaio Dott. [REDACTED] di Vercelli in data 25.05.1990 rep. 64122 trascritto all'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare di Novara in data 05.06.1990 ai nn. 6749/4994- da [REDACTED] n. Villata il

31.05.1948 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà e [REDACTED] n. Villata
05.10.1958 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di proprietà immobili di cui al fg.14 mapp.
n.421sub.1-2.

8. STORICO CATASTALE

Catasto Urbano

dall'impianto del meccanografico del 30.06.1987 al 01.01.1992 :

fg. 14 mapp. n.421 sub1- cat. A/5- Cl.1[^]-vani 2-rendita Lire 192;

dal 01.01.1992 al 01.01.1994 variazione del quadro tariffario-mapp. n.421
sub.1- rendita Lire 86.000 Cat.A/5-Cl.1[^] vani 2;

dal 01-01-1994 all'attuale -variazione quadro tariffario mapp.421 sub.1 -
rendita €.39,97-Cat.A/5-Cl.1[^]-vani 2;

dall'impianto del meccanografico del 30.06.1987 al 01.01.1992 :

fg. 14 mapp. n.421 sub2- cat. A/5- Cl.1[^]-vani 2,5-rendita Lire 240-

dal 01.01.1992 al 01.01.1994 variazione del quadro tariffario-mapp. n.421
sub.2- rendita Lire 107.500 Cat.A/5-Cl.1[^]- vani 2,5;

dal 01-01-1994 all'attuale- variazione quadro tariffario mapp.421 sub.2 -
rendita €.49,97 -Cat.A/5-Cl.1[^]-vani 2,5

- Variazione eseguita dal sottoscritto perito in data 07.10.2025 pratica n.
VC0050330 in atti dal 08.10.2025 per fusione-ampliamento-diversa
distribuzione spazi interni (n.50330.1/2025); **sono stati soppressi i subalterni**
di cui al fg.14 mapp. 421 sub.1-2 e la variazione ha dato origine al mapp.
n.421 sub.4 del fg. 14.-rendita €.126,89 -Cat.A/4-Cl.2[^]-vani 3,5- mq. 146-

Storia degli intestati

-Dall'impianto del 30.06.1987 al 06.08.1989 [REDACTED] fu Giovanni

-Dal 06.08.1989 al 25.05.1990 [REDACTED] n. Villata il 31.05.1948 prop.

per ½ e [REDACTED] n. Villata 05.10.1958 per ½ per denuncia di successione per causa di morte del 06.08.1989 Vol.n.872 n.25- Voltura n. 10948.1/1989 in atti dal 06.10.1994;

-dal 25.05.1990 piena proprietà per [REDACTED] n. Borgia(CZ)il 01.01.1968 atto del 25.5.1990 Notaio [REDACTED] di Vercelli rep.n.64122 compravendita voltura n. 6481.1/1990 in atti dal 06.10.1994.

9. ISCRIZIONI IPOTECARIE-

Ipoteca n. 2464 del 22.10.2024 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.6682 del 16.11.2004 a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli spa con sede in Biella contro [REDACTED] n. Borgia (CZ) il 01.01.1968, e [REDACTED] n. Vercelli il 04.04.1976(debitore non datore di ipoteca) per €70.000,00 di cui €35.000,000 per capitale derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario durata di anni 15, come da atto notaio Dott. [REDACTED] di Vercelli in data 03.11.2004 rep.n.25265/4108.

Quadro D della nota : attuale detentore Luzzati POP NPLS 2023 srl.

10. PIGNORAMENTI

-Pignoramento immobiliare in data 23.04.2025 Rep.1180/2025 - trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 15.05.2025 al n. gen. 7677/ n. part. 5818 a favore di Luzzati POP NPLS 2023 srl con sede in Milano contro [REDACTED] n. Borgia (CZ) 01.01.1968.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica; si precisa comunque che il P.R.G. del Comune di Villata (7^ Variante Parziale approvata con delib. C.C. n. 15 del 14.04.2016) definisce l'area come " area edificata ad uso residenziale

art. 3.2.2. delle “Norme di Attuazione”.

Il fabbricato non ricade in area soggetta ad edilizia agevolata convenzionata.

12. REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito istanza di accesso agli atti dell'archivio edilizio, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Villata ha messo a disposizione del sottoscritto perito i seguenti titoli edilizi :

1^ Concessione Edilizia in data 5 dicembre 1996 n.62 avente per oggetto la ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione rilasciata a [REDACTED] (Denuncia di inizio lavori in data 21.08.1997);

2^ Concessione edilizia per opere edilizia in sanatoria n.16 del 07.06.2000 variante alla C.E. n. 62 del 1996 rilasciata a [REDACTED];

Nel fascicolo edilizio non erano presenti né la denuncia di fine lavori, né il certificato di agibilità.

Dal sopralluogo eseguito presso il fabbricato ,sono state rilevate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi sopra indicati (cfr. disegni rilievi all G-H-):

a) al piano terra e piano primo diversa distribuzione delle tramezze interne e del vano scala e lievi difformità come meglio indicate nella planimetria allegata e colorate in rosso/giallo (demolizioni/ricostruzioni) ;

b) nel bagno al piano terra necessita l'installazione di ventilazione forzata in quanto la finestra esistente (quella apribile) non rispetta i parametri di superficie (R.A.I.) aeroilluminanti (art.5 D.M. 5.7.1975);

c) il locale ex soggiorno al piano terra nonostante abbia una ampia finestra non apribile perché verso confine di terzi e le due camere al piano primo non rispettano i parametri aeroilluminanti(R.A.I.) previsti dalle norme igienico

sanitarie (ex D.M. 5.7.1975 art.5) pertanto dovranno essere destinati a ripostiglio/locale di sgombero come correttamente riportato nella planimetria catastale aggiornata dal sottoscritto perito a seguito della presentazione di pratica DOCFA.

Si dovrà presentare SCIA in sanatoria (DPR n.380/2001) per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ed elencate e provvedere al pagamento della sanzione che ammonta presuntivamente ad Euro 700,00 (contributo sul costo di costruzione in sanatoria) oltre alle spese tecniche pari a circa Euro 2.800,00 accessori di legge compresi.

13)REGOLARITÀ CATASTALE

Il sottoscritto perito, ha proceduto alle seguenti regolarizzazioni catastali :

1^ segnalazione di errore all'A.d.E. Territorio di Vercelli per aver accertato nella visura catastale la data di nascita errata del debitore e la mancata indicazione del C.F.

2^ è stato accertato che l'estratto della mappa catastale corrispondeva allo stato di fatto in quanto la sagoma dell'edificio risultava non aggiornata rispetto alla superficie coperta attuale (mancato aggiornamento dell'ampliamento del fabbricato sul lato est); si è quindi provveduto alla richiesta a catasto del 3SPC ed effettuato il nuovo inserimento in mappa -regolarmente approvato.

3^ si è provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale e alla redazione del DOCFA per la variazione della distribuzione interna e lieve spostamento di alcune finestre e cambiamento di destinazione d'uso del locale al piano terra e dei locali al piano primo e comunque di tutte le opere eseguite in difformità rispetto ai precedenti titoli edilizi.

- Variazione approvata dal catasto in data 07.10.2025 pratica n.

**VC0050330 in atti dal 08.10.2025 per fusione-ampliamento-diversa
distribuzione spazi interni (n.50330.1/2025);**

14. CRITERI DI VALUTAZIONE

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

15. STIMA

**Casa di abitazione con annessa piccola area cortilizia gravata da servitù
di passaggio Mq. 147,00 x €.270/mq.=€. 39.690,00 arr. a €39.700,00
diconsi Euro(trentanovemilasettecento/00).**

**Al lordo delle spese tecniche e della sanatoria per la regolarizzazione
edilizia .**

* * * * *

La presente perizia è composta da n. 12 allegati:

all. A) Vecchio /nuovo Estratto di mappa

all. B) Estratto PRG

all. C) Visure storiche catasto urbano sub.1-2

all. D) Planimetria catastale abitazione ante variazione

all. E) Planimetria catastale aggiornata

all. F) Visura Catastale aggiornata dopo la variazione

all. G) Pianta stato attuale

all. H) Pianta piano T.e 1^a con indicazioni demolizioni / ricostruzioni

all. I) Verbale di sopralluogo

all. L) Fotografie

all.M)Check list

all.N) privacy

viene depositata nella Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e una copia
trasmessa al debitore.

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

Vercelli, li 31.10.2025

IL PERITO

Geom.Roberto Martinelli