

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciocca Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2025 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
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



In data 30/07/2025, il sottoscritto Ing. Ciocca Giovanni, con studio in Via Vittorio Veneto, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email giovanni.ciocca@tiscali.it, PEC giovanni.ciocca2@ingpec.eu, Tel. 0161 249308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Lozzolo (VC) - Via Del Mastro

EDIFICIO RURALE SU 4 LIVELLI COMUNICANTI TRAMITE SCALE ESTERNE COSÌ DISTRIBUITI: S1 CANTINA, P.T 1 LOCALE CUCINA CON CAMINO E SETTO DIVISORIO IN METALLO E VETRO, P.1 2 LOCALI INTERCOMUNICANTI DI CUI UNO CON LAVELLO E SETTO DIVISORIO, p.2 2 LOCALI DI CUI UNO PARzialmente DEMOLITO. DEL LOTTO FA ALTRESI' PARTE UN PICCOLO GABINETTO ESTERNO DI FRONTE ALLA CUCINA PREVIO ATTRAVERSAMENTO DI VIA BERTELETTI E ALTRA PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUITA DA 2 LOCALI SOVRAPPOSTI E NON COMUNICANTI IN PESSIMO STATO DI CUI QUELLO SUPERIORE DOTATO DI BALCONE IN LEGNO AVENTE POSSIBILE ACCESSO DA ALTRA PROPRIETA' La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/10/2025.

Custode delle chiavi: AVV. RAFFAELLA AIMONE

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** - Fabbricato rurale ubicato a Lozzolo (VC) - Via Del Mastro

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Al foglio 12 per la part. 470: 469 - 1051 - 802 - 475 - canale di scolo; per la part. 478: 475 - 909 - 477

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	14,50 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq	2,60 m	S1
Cucina	15,70 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,80 m	T
Camera 1	15,70 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,60 m	1
Camera 2	19,70 mq	20,80 mq	1	20,80 mq	2,60 m	1
Soffitta 1	15,70 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,60 m	2
Soffitta 2 (demolita)	23,20 mq	27,70 mq	0,40	11,08 mq	3,00 m	2
Balconi	7,40 mq	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	1-2
Locale di sgombero (478)	10,00 mq	16,40 mq	1	16,40 mq	2,80 m	T
Locale di sgombero (478)	10,00 mq	16,40 mq	0,33	5,41 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				120,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		120,24 mq
---------------------------------------	--	-----------

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1993 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 910 Categoria A6 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 77,47 Piano T / 1-2 /S1 Graffato 920 sub 2
Dal 17/12/2004 al 19/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 910 Categoria A6 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 77,47 Piano T/1-2/S1 Graffato 920 sub 2
Dal 19/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 470, Sub. 3 Categoria A6 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 77,47 Piano T/1-2/S1 Graffato 478 sub 1
Dal 09/11/2015 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 470, Sub. 3 Categoria A6, Cons. 5 va Superficie catastale 124 mq Rendita € 77,47 Piano T/1-2/S1 Graffato 478 sub1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	470	3		A6		5 va	124 mq	77,47 €	T/1-2/S1	478 sub1

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come documentato fotograficamente si presenta in cattivo stato conservativo, con infiltrazioni di umidità dalla copertura, cantina allagata da probabili infiltrazioni dell'adiacente canale di scolo. Anche la copertura necessita di intervento, pur non presentando apparenti criticità statiche

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

La porzione di terreno posta di fronte all'immobile su cui insiste il piccolo gabinetto esterno costituisce parte di via Berteletti ed è pertanto gravata di servitù di transito sebbene non trascritta

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: in muratura di pietrame

Solai: p.1 e 2 voltine e putrelle in ferro (foto 9)

Volte: al P.t volta a crociera (foto 6-7-8)

Altezza interna utile m.2,80 al p.t. e 2,60 nei piani superiori

Copertura a falde in legno da ristrutturare (foto 21-22-23)

Pareti esterne e interne: da ristrutturare (foto 39-9-15-17)

Infissi interni e esterni: in legno con ante a battente e vetri semplici (foto 8-12-14-19-32) da ristrutturare Scale:

In muratura (foto 31-43-46)

Impianto elettrico: esterno

Riscaldamento: Presenza di un camino al p.t. (foto 34) assente agli altri piani

Impianto idrico: sottotraccia in cucina (foto 33) e al primo piano

Servizi igienici: presenza solo di un lavabo nella camera 2 al piano 1 (foto 11) altrimenti sgabuzzino esterno di fronte alla cucina (foto 37)

Cantina: attualmente impraticabile perchè colma di acqua (foto 25-47)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 17/12/2004 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Villa Alberto	17/12/2004	65837	13562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff.Prov.le Pubb. Immobiliare di Vercelli	31/12/2004	13302	8349
		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 VERCELLI aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
 Iscritto a Vercelli il 31/12/2004
 Reg. gen. 13303 - Reg. part. 3328
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Dott. Villa Alberto
 Data: 17/12/2004

• **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 04/07/2025

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4784

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

• **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria**

Iscritto a Vercelli il 08/11/2024

Reg. gen. 9429 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in rettifica alla formalità del 31 dicembre 2004 N.gen. 13303 , N. part. 3328

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C. n.22 del 10/10/2018

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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 risulta agibile.

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.

A causa della vetustà e della caratteristica di abitazione rurale non vi è progetto; devo tuttavia segnalare che al piano 2 è presente una finestra sul canale di scolo (foto 19). Al piano 1 è presente una finestra al fondo di camera 2 (foto 11-12) nonché una apertura di comunicazione tra le 2 camere (foto 32). Il tutto è graficamente rappresentato nella planimetria catastale redatta nel 1993 e da me opportunamente modificata e allegata per esemplificazione. La regolarizzazione di tale discordanza richiederà una spesa compresa tra i 500 e i 2000 euro tra sanzioni e onorari, in funzione di quanto sarà previsto dalle nuove norme in via di approvazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Lozzolo (VC) - Via Del Mastro

EDIFICIO RURALE SU 4 LIVELLI COMUNICANTI TRAMITE SCALE ESTERNE COSÌ DISTRIBUITI: S1 CANTINA, P.T 1 LOCALE CUCINA CON CAMINO E SETTO DIVISORIO IN METALLO E VETRO, P.1 2 LOCALI INTERCOMUNICANTI DI CUI UNO CON LAVELLO E SETTO DIVISORIO, p.2 2 LOCALI DI CUI UNO PARzialmente DEMOLITO. DEL LOTTO FA ALTRESI' PARTE UN PICCOLO GABINETTO ESTERNO DI FRONTE ALLA CUCINA PREVIO ATTRAVERSAMENTO DI VIA BERTELETTI E ALTRA PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUITA DA 2 LOCALI SOVRAPPOSTI E NON COMUNICANTI IN PESSIMO STATO DI CUI QUELLO SUPERIORE DOTATO DI BALCONE IN LEGNO AVENTE POSSIBILE ACCESSO DA ALTRA PROPRIETA'

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 470, Sub. 3, Categoria A6, Graffato 478 sub1

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

Valore di stima del bene: € 24.348,60

il valore indicato corrisponde al 50% del valore minimo presente nella banca dati valori immobiliari della Agenzia delle Entrate a causa delle esposte condizioni dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Lozzolo (VC) - Via Del Mastro	120,24 mq	202,50 €/mq	€ 24.348,60	100,00%	€ 24.348,60
Valore di stima:					€ 24.348,60

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 23/01/2026

ELENCO ALLEGATI:

- N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale e planimetria corretta per preenza aperture (Aggiornamento al 19/12/2025)
- N° 2 Altri allegati - Certificato di residenza e certificato di stato civile (Aggiornamento al 28/11/2025)
- N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica e provini per numerazione (Aggiornamento al 22/10/2025)
- N° 1 Altri allegati - Modulo controllo documentazione ex Art. 173 bis comma 2 (Aggiornamento al 28/11/2025)



LOTTO UNICO

• **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Lozzolo (VC) - Via Del Mastro

EDIFICIO RURALE SU 4 LIVELLI COMUNICANTI TRAMITE SCALE ESTERNE COSÌ DISTRIBUITI: S1 CANTINA, P.T 1 LOCALE CUCINA CON CAMINO E SETTO DIVISORIO IN METALLO E VETRO, P.1 2 LOCALI INTERCOMUNICANTI DI CUI UNO CON LAVELLO E SETTO DIVISORIO, p.2 2 LOCALI DI CUI UNO PARZIALMENTE DEMOLITO. DEL LOTTO FA ALTRESI' PARTE UN PICCOLO GABINETTO ESTERNO DI FRONTE ALLA CUCINA PREVIO ATTRAVERSAMENTO DI VIA BERTELETTI E ALTRA PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUITA DA 2 LOCALI SOVRAPPOSTI E NON COMUNICANTI IN PESSIMO STATO DI CUI QUELLO SUPERIORE DOTATO DI BALCONE IN LEGNO AVENTE POSSIBILE ACCESSO DA ALTRA PROPRIETA'

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 470, Sub. 3, Categoria A6, Graffato 478 sub1

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

Destinazione urbanistica: Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C. n.22 del 10/10/2018



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Lozzolo (VC) - Via Del Mastro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 470, Sub. 3, Categoria A6, Graffato 478 sub1	Superficie	120,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come documentato fotograficamente si presenta in cattivo stato conservativo, con infiltrazioni di umidità dalla copertura, cantina allagata da probabili infiltrazioni dell'adiacente canale di scolo. Anche la copertura necessita di intervento, pur non presentando apparenti criticità statiche		
Descrizione:	EDIFICIO RURALE SU 4 LIVELLI COMUNICANTI TRAMITE SCALE ESTERNE COSÌ DISTRIBUITI: S1 CANTINA, P.T 1 LOCALE CUCINA CON CAMINO E SETTO DIVISORIO IN METALLO E VETRO, P.1 2 LOCALI INTERCOMUNICANTI DI CUI UNO CON LAVELLO E SETTO DIVISORIO, p.2 2 LOCALI DI CUI UNO PARZIALMENTE DEMOLITO. DEL LOTTO FA ALTRESI' PARTE UN PICCOLO GABINETTO ESTERNO DI FRONTE ALLA CUCINA PREVIO ATTRAVERSAMENTO DI VIA BERTELETTI E ALTRA PORZIONE DI FABBRICATO COSTITUITA DA 2 LOCALI SOVRAPPOSTI E NON COMUNICANTI IN PESSIMO STATO DI CUI QUELLO SUPERIORE DOTATO DI BALCONE IN LEGNO AVENTE POSSIBILE ACCESSO DA ALTRA PROPRIETÀ		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni**• Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 04/07/2025

Reg. gen. 5916 - Reg. part. 4784

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni**• Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 31/12/2004

Reg. gen. 13303 - Reg. part. 3328

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Annotazioni a iscrizioni**• Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria**

Iscritto a Vercelli il 08/11/2024

Reg. gen. 9429 - Reg. part. 1130

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nota in rettifica alla formalità del 31 dicembre 2004 N.gen. 13303 , N. part. 3328

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico dell'aggiudicatario.