

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Picco Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2025 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
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2025 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 4.200,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13



All'udienza del 07/03/2025, il sottoscritto Arch. Picco Simona, con studio in Largo Mario d'Azzo, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email simona.picco@open-studio.it, PEC simona.picco@archiworldpec.it, Tel. 3389130997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - CORSO INDIPENDENZA 59

L'autorimessa fa parte delle autorimesse condominiali dell'edificio residenziale ubicato in Corso Indipendenza 59 a Casale Monferrato. L'edificio condominiale sorge nella zona semicentrale di casale sud ricompresa tra i giardini della stazione ferroviaria e le sale cinematografiche "Cinelandia"

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - CORSO INDIPENDENZA 59

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allegano alla perizia le formalità pregiudizievoli a carico del debitore esecutato, le note di trascrizione relative al ventennio antecedente il pignoramento e l'atto di compravendita dell'immobile.

#### 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

L'immobile oggetto di pignoramento confina a NORD con il cortile condominiale, particella 116, ad EST con altra proprietà all'interno del cortile condominiale, a SUD con il mappale 171, ad OVEST con altra proprietà all'interno del cortile condominiale. L'autorimessa è identificata con il n. 41.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>04/06/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 116, Sub. 42 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 42,97 Piano T
Dal <b>04/06/2023</b> al <b>07/06/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 116, Sub. 42 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq



Rendita € 42,97  
Piano T

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	116	42		C6	5	13	15 mq	42,97 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata è relativa all'altezza dell'autorimessa in quanto nella realtà l'altezza è di 2.50 m mentre in planimetria catastale è indicata un'altezza di 3.00 m.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è normale.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono in uno stato conservativo normale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si accede all'autorimessa attraverso il passo carraio ubicato al civico 59A di Corso Indipendenza

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'autorimessa è in calcestruzzo armato mentre i tamponamenti sono in muratura, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti e il soffitto sono intonacati al civile. La copertura è piana con guaina impermeabile bituminosa.

Il portone di accesso del box è una serranda avvolgibile metallica manuale di larghezza 255 cm  
 La profondità dell'autorimessa è di 515 cm  
 La foto della copertura del box fa notare una striscia di lastre in fibrocemento che sono a protezione del muro di confine tra il condominio ed altra proprietà, le lastre, pertanto, non fanno parte della copertura dell'autorimessa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/2003	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MILANO ROBERTO	04/06/2003	56619	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO	05/06/2003	3772	2814
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, aggiornate al 30/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERCELLI (VC) il 10/10/2023  
Reg. gen. 5239 - Reg. part. 383  
Quota: 1/1  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.774,72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERCELLI (VC) il 14/02/2024  
Reg. gen. 758 - Reg. part. 67  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.288,36  
Spese: € 9.981,54  
Interessi: € 23.730,10

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI (VC) il 07/02/2025  
Reg. gen. 579 - Reg. part. 471  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'autorimessa oggetto della presente stima è compresa nell' area BR1 del PRGC  
Si riporta lo stralcio delle Norme tecniche di attuazione:

Art. 13.4 - Aree Br

1. In tale sottocategoria omogenea d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Br1 - aree in gran parte o totalmente edificate, in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili nette e senza mutamento delle destinazioni d'uso residenziali;
- ampliamenti o sopraelevazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare

del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 3 mc per mq ed una altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;

- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 2 mc per mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;

- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti della densità fondiaria preesistente, con un massimo di 4 mc/mq e con una altezza massima di mt 18 con non più di 5 piani fuori terra;

- utilizzazione di eventuali lotti liberi intermedi esclusivamente per l'adeguamento delle dotazioni di parcheggi e verde privato o consortile, di cui all'art.15 sub. a e b delle presenti norme, per gli insediamenti esistenti; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento per usi residenziali od accessori, nel limite di 2 mc/mq, altezza massima 11 mt (3 p.f.t.), purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, la densità fondiaria di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e di eventuali altri interventi già in programma.

## 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 risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del comune di Casale Monferrato sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento:

1\_ CONCESSIONE EDILIZIA N. 136 del 27.05.1963 - Nuova costruzione di fabbricato residenziale in Corso Indipendenza 59

2\_ VARIANTE alla CONCESSIONE EDILIZIA N. 136 del 27.05.1963 depositata in data 5.09.1964 e autorizzata in data 20.01.1965.

3\_ CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 2790/18 del 30.06.1965.

Le tavole di progetto relative al piano terra e nello specifico relative alle autorimesse non riportano quote dimensionali e nemmeno l'altezza interna ad eccezione di una quota indicata nella tavola 1 di variante che corrisponde alla profondità delle autorimesse; sono presenti due lievi modifiche interne relative ai tamponamenti laterali dell'autorimessa che sono rientranti a formare due nicchie invece di essere allineate alla struttura (vedasi documentazione fotografica). A livello catastale la difformità riscontrata è relativa all'altezza dell'autorimessa in quanto nell'attuale stato dei luoghi l'altezza è di 2.50 m mentre in planimetria catastale è indicata un'altezza di 3.00 m, sulle tavole di progetto invece, come già evidenziato, l'altezza non viene indicata. Si consiglia di depositare presso lo sportello unico dell'edilizia una pratica di STATO LEGITTIMO.

## COSTI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Le spese professionali relative alla regolarizzazione sia urbanistica che catastale avranno un costo complessivo stimato di 1.200€ comprensivi di diritti comunali, catastali e Iva.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - CORSO INDIPENDENZA 59

L'autorimessa fa parte delle autorimesse condominiali dell'edificio residenziale ubicato in Corso Indipendenza 59 a Casale Monferrato. L'edificio condominiale sorge nella zona semicentrale di casale sud ricompresa tra i giardini della stazione ferroviaria e le sale cinematografiche "Cinelandia"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 116, Sub. 42, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.400,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, vetustà (epoca di costruzione del bene tra il 1963 e 1965), consistenza, dimensioni geometriche e la presenza di una porta a serranda con apertura manuale.

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 di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore al mq deriva inoltre da una media di valori tratti da: - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Beni simili posti in vendita - Listino Immobiliare

Infine è stata valutata la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Casale Monferrato (AL) - CORSO INDIPENDENZA 59	15,00 mq	360,00 €/mq	€ 5.400,00	100,00%	€ 5.400,00
				Valore di stima:	€ 5.400,00

Valore di stima: € 5.400,00

Decurtato delle spese professionali pari a 1.200,00€

**Valore finale di stima: € 4.200,00**

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 18/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Picco Simona

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA' (Aggiornamento al 01/07/1965)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - PERMESSO EDILIZIO E VARIANTE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - NOTE DI TRASCRIZIONE E ISCRIZIONE
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO PRG



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Casale Monferrato (AL) - CORSO INDIPENDENZA 59  
L'autorimessa fa parte delle autorimesse condominiali dell'edificio residenziale ubicato in Corso Indipendenza 59 a Casale Monferrato. L'edificio condominiale sorge nella zona semicentrale di casale sud ricompresa tra i giardini della stazione ferroviaria e le sale cinematografiche "Cinelandia"

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 116, Sub. 42, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'autorimessa oggetto della presente stima è compresa nell' area BR1 del PRGC Si riporta lo stralcio delle Norme tecniche di attuazione: Art. 13.4 - Aree Br 1. aree in gran parte o totalmente edificate.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, vetustà (epoca di costruzione del bene tra il 1963 e 1965), consistenza, dimensioni geometriche e la presenza di una porta a serranda ad apertura manuale.

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 di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore al mq deriva inoltre da una media di valori tratti da: - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Beni simili posti in vendita - Listino Immobiliare  
Infine è stata valutata la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

**Prezzo base d'asta: € 4.200,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.200,00**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - CORSO INDIPENDENZA 59		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 116, Sub. 42, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è normale.		
<b>Descrizione:</b>	L'autorimessa fa parte delle autorimesse condominiali dell'edificio residenziale ubicato in Corso Indipendenza 59 a Casale Monferrato. L'edificio condominiale sorge nella zona semicentrale di casale sud ricompresa tra i giardini della stazione ferroviaria e le sale cinematografiche "Cinelandia"		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****		



**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERCELLI (VC) il 10/10/2023  
Reg. gen. 5239 - Reg. part. 383  
Quota: 1/1  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.774,72
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a VERCELLI (VC) il 14/02/2024  
Reg. gen. 758 - Reg. part. 67  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.288,36  
Spese: € 9.981,54  
Interessi: € 23.730,10

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a VERCELLI (VC) il 07/02/2025  
Reg. gen. 579 - Reg. part. 471  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

