

---

## TRIBUNALE DI VERCELLI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.628,20</b> .....	13



---

---

## INCARICO

---

---

In data 02/12/2025, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto Dei Centori, 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 150 - 0161 215 556, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

---

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Residence ubicato a Valduggia (VC) - Via Cremosina 22A - A Catasto Via Roma 22A, piano S1-T-1-2

---

---

## DESCRIZIONE

---

---

L'immobile oggetto di perizia occupa i primi tre piani del ' \_\_\_\_\_ | oltre alla cantina, ed è stato originariamente realizzato come pensionato a servizio della \_\_\_\_\_ Alla data della presente perizia, l'unità è condotta dall'i \_\_\_\_\_ , che la utilizza come struttura di accoglienza per persone in condizione di disagio sociale e prive di fissa dimora.

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.

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Residence ubicato a Valduggia (VC) - Via Cremosina 22A - A Catasto Via Roma 22A, piano S1-T-1-2

---

---

## 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)

**CONFINI**

L'immobile confina a Sud con il fondo Mappale 499, a Ovest con il fondo Mappale 235, a Nord con la via pubblica Via Cremosina, a Est con i fondi Mappali 238 e 460

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	29,20 mq	35,30 mq	0,20	7,06 mq	2,30 m	Interrato
Atrio e Sala Comune	10,30 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,70 m	Piano Terra
Ingresso	19,70 mq	23,20 mq	1	23,20 mq	2,70 m	Piano Terra
Cucina	11,40 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	2,70 m	Piano Terra
Sala Pranzo	41,40 mq	48,70 mq	1	48,70 mq	3,15 m	Piano Terra
Lavanderia	21,40 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,15 m	Piano Terra
Bar	20,40 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,15 m	Piano Terra
Servizi Igienici	7,40 mq	8,70 mq	1	8,70 mq	2,70 m	Piano Terra
Altri Vani	29,50 mq	32,30 mq	1	32,30 mq	2,70 m	Piano Terra
Corridoi	13,20 mq	15,30 mq	1	15,30 mq	2,70 m	Piano Terra
Camere Piano Primo	116,50 mq	132,40 mq	1	132,40 mq	2,70 m	Piano Primo
Bagni Piano Primo	34,70 mq	40,80 mq	1	40,80 mq	2,70 m	Piano Primo
Corridoio Piano Primo	26,50 mq	30,70 mq	1	30,70 mq	2,70 m	Piano Primo
Camere Piano Secondo	116,50 mq	132,40 mq	1	132,40 mq	2,70 m	Piano Secondo
Bagni Piano Secondo	34,70 mq	40,80 mq	1	40,80 mq	2,70 m	Piano Secondo
Corridoio Piano Secondo	26,50 mq	30,70 mq	1	30,70 mq	2,70 m	Piano Secondo
Totale superficie convenzionale:				615,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				615,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1993 al 09/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 504, Part. 161, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 6.691,22 Piano S1-T-1-2
Dal 09/05/2008 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 504, Part. 572, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 6.691,22 Piano S1-T-1-2
Dal 29/05/2013 al 21/09/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 572, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 6.691,22 Piano S1-T-1-2
Dal 21/09/2020 al 14/03/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 572, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 6.691,22 Piano S1-T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	572	1		D2				6691,22 €	S1-T-1-2		

**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, attualmente adibito a struttura di accoglienza per persone in condizione di disagio sociale e prive di fissa dimora, risente marcatamente della vetustà della costruzione, risalente alla fine degli anni Sessanta. Non si riscontrano interventi di trasformazione né di manutenzione straordinaria successivi all'epoca di edificazione: gli impianti tecnologici, i servizi igienici, i serramenti interni ed esterni e le finiture interne sono pertanto quelli originari, da ritenersi obsoleti e non conformi alla normativa tecnica vigente.

Qualsiasi ipotesi di riutilizzo dell'immobile, sia come struttura ricettiva che come conversione in unità

residenziali, renderebbe necessario un intervento di ristrutturazione integrale, con oneri significativi tanto per le opere edili quanto per il completo rifacimento degli impianti. Tale circostanza incide in misura rilevante sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di tipo a torre, è stato realizzato nel biennio 1967-1968 con struttura portante in cemento armato a telaio, composta da travi e pilastri, e solai in struttura mista laterizio-cemento armato.

La copertura, delimitata da cornicione perimetrale, è realizzata con lastre in fibrocemento.

I prospetti presentano finiture eterogenee: i fronti principali sono in blocchi a faccia vista, i fianchi in intonaco a ghiaietto lavato, con ulteriori porzioni rifinite in Terranova.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in ceramica, con alcune unità parzialmente rivestite in moquette. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; quelli presenti nei vani scala e al piano terreno sono in "ferro-finestra" con vetro singolo. Le porte interne sono in legno, in parte vetrate.

La scala interna, realizzata in cemento armato, è rivestita in pietra.

Gli impianti elettrico, termico e idraulico risalgono all'epoca di costruzione (1968) e devono pertanto ritenersi obsoleti e non conformi alla normativa tecnica vigente.

L'unità immobiliare è dotata di cantina esclusiva con accesso diretto dall'interno. L'immobile dispone altresì di accesso indipendente dall'esterno, mantenendo al contempo comunicazione con il vano scala condominiale del corpo edilizio adiacente, destinato ad uso residenziale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato - alloggio al piano terreno, dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di custode della struttura ricettiva con contratto di comodato d'uso gratuito.

La struttura ricettiva ospita a titolo gratuito persone bisognose che ne fanno richiesta e al momento dell'accesso risultavano occupate cinque camere al piano primo e due camere al piano secondo.

Vedi verbale di primo accesso (Allegato 1)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2001 al 28/09/2020	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Vittorio Cafagno	03/12/2001	35444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2020 al 31/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Barbagallo	28/09/2020	7900	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2023	**** Omissis ****	Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Bucolo	31/01/2023	92253	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Planimetrie depositate — Le planimetrie agli atti risultano non conformi a quanto eseguito ai piani terra, primo e secondo. I piani superiori potrebbero corrispondere agli alloggi rappresentati, ma esulano dall'oggetto della presente perizia.

3 novembre 1967 — Nulla Osta dei Vigili del Fuoco, rilasciato con carattere condizionato al rispetto di una serie di prescrizioni.

24 ottobre 1968 — Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco.

10 dicembre 1968 — A seguito del sopralluogo di accertamento del 28 novembre 1968, il Comando dei Vigili del Fuoco constata che le prescrizioni impartite non erano state osservate, esprimendo pertanto "parere contrario al rilascio del permesso di abitabilità ed utilizzazione del fabbricato".

22 aprile 1969 — Certificato per esonero tasse sui fabbricati di nuova costruzione: unico documento in cui compare la dicitura "Pensionato a servizio della Maglieria Ragno" per i primi tre piani, con destinazione ad appartamenti per i restanti cinque piani.

Non è stata reperita in archivio alcuna documentazione attestante l'avvenuta esecuzione dei lavori prescritti dai Vigili del Fuoco, né alcun provvedimento di sospensione dell'abitabilità concessa in data 24 ottobre 1968, circostanza che costituisce un elemento di significativa rilevanza ai fini della presente valutazione.

Qualora il Giudice dell'Esecuzione lo disponga, si potrà estendere la ricerca documentale anche all'archivio del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

L'immobile ha ingressi indipendenti dal resto del condominio, ma ha anche collegamento alla scala condominiale.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Residence ubicato a Valduggia (VC) - Via Cremosina 22A - A Catasto Via Roma 22A, piano S1-T-1-2

L'immobile oggetto di perizia occupa i primi tre piani del \_\_\_\_\_, oltre alla cantina, ed è stato originariamente realizzato come pensionato a servizio della \_\_\_\_\_. Alla data della presente perizia, l'unità è condotta dall' \_\_\_\_\_, che la utilizza come struttura di accoglienza per persone in condizione di disagio sociale e prive di fissa dimora.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 572, Sub. 1, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 104.628,20

Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2024.

L'immobile attualmente in uso è in mediocre stato di conservazione con evidenti segni di degrado sia nelle finiture che nelle strutture secondarie. L'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione integrale, che interessi tanto le opere edili quanto gli impianti tecnologici. Il valore periziato tiene pertanto conto della necessaria decurtazione connessa agli oneri di ripristino a nuovo.

Si utilizza quindi il valore minimo del rigo delle "Unità residenziali da ristrutturare" che riporta un importo minimo di 200,00 €/mq (e un valore massimo di 300,00 €/mq) ridotto ulteriormente di un 15%. Quindi si assume il valore di 170,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Residence Valduggia (VC) - Via Cremosina 22A - A Catasto Via Roma 22A, piano S1-T-1-2	615,46 mq	170,00 €/mq	€ 104.628,20	100,00%	€ 104.628,20
Valore di stima:					€ 104.628,20

Valore di stima: € 104.628,20

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€

**Valore finale di stima: € 98.628,20**

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 14/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Villani Luca

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Valduggia con indicata la posizione dell'Immobile
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 10/03/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 03/12/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 04/12/2025)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Stralcio PRG e CDU Comune di Valduggia (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune di Valduggia (Aggiornamento al 06/03/2026)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilevo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 9 Foto - Rilevo Fotografico dell'Immobile (Aggiornamento al 19/12/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Qutazioni Immobiliari



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Residence ubicato a Valduggia (VC) - Via Cremosina 22A - A Catasto Via Roma 22A, piano S1-T-1-2

L'immobile oggetto di perizia occupa i primi tre piani del Cond. \_\_\_\_\_, oltre alla cantina, ed è stato originariamente realizzato come pensionato a servizio della \_\_\_\_\_. Alla data della presente perizia, l'unità è condotta dall'/\_/ \_\_\_\_\_ che la utilizza come struttura di accoglienza per persone in condizione di disagio sociale e prive di fissa dimora.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 572, Sub. 1, Categoria D2

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

Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica, emesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valduggia e riportato in copia all'Allegato n. 6, certifica che l'immobile oggetto di perizia ricade parzialmente in due distinte zone territoriali omogenee: • Area residenziale esistente, individuata con la sigla 01RE38, disciplinata dall'art. 21 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione; • Area per spazi di sosta e parcheggio, individuata con la sigla 01SP24, disciplinata dall'art. 24 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Sull'immobile non risultano iscritti vincoli di natura artistica o storica. Non si ha altresì conoscenza di vincoli derivanti da diritti demaniali o usi civici, fatti salvi eventuali diritti di terzi.

**Prezzo base d'asta: € 98.628,20**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 91/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.628,20**

Bene N° 1 - Residence			
Ubicazione:	Valduggia (VC) - Via Cremosina 22A - A Catasto Via Roma 22A, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Residence Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 572, Sub. 1, Categoria D2	Superficie	615,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile, attualmente adibito a struttura di accoglienza per persone in condizione di disagio sociale e prive di fissa dimora, risente marcatamente della vetustà della costruzione, risalente alla fine degli anni Sessanta. Non si riscontrano interventi di trasformazione né di manutenzione straordinaria successivi all'epoca di edificazione: gli impianti tecnologici, i servizi igienici, i serramenti interni ed esterni e le finiture interne sono pertanto quelli originari, da ritenersi obsoleti e non conformi alla normativa tecnica vigente. Qualsiasi ipotesi di riutilizzo dell'immobile, sia come struttura ricettiva che come conversione in unità residenziali, renderebbe necessario un intervento di ristrutturazione integrale, con oneri significativi tanto per le opere edili quanto per il completo rifacimento degli impianti. Tale circostanza incide in misura rilevante sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di perizia occupa i primi tre piani del [REDACTED] oltre alla cantina, ed è stato originariamente realizzato come pensionato a servizio della [REDACTED]. Alla data della presente perizia, l'unità è condotta dall'[REDACTED], che la utilizza come struttura di accoglienza per persone in condizione di disagio sociale e prive di fissa dimora.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato - alloggio al piano terreno, dal Sig. **** Omissis ****, in qualità di custode della struttura ricettiva con contratto di comodato d'uso gratuito. La struttura ricettiva ospita a titolo gratuito persone bisognose che ne fanno richiesta e al momento dell'accesso risultavano occupate cinque camere al piano primo e due camere al piano secondo. Vedi verbale di primo accesso (Allegato 1)		