

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
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.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.636,00	13



In data 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Via Giovenone, 14 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 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 Crescentino (VC) - Strada Monte n. 18/A

Porzione di Fabbricato Rurale, da terra a cielo, con destinazione abitativa e annessa quota parte di cortile di pertinenza.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/06/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato Simonetta Rossi (Custode Nominato dal G.E.)

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** - Fabbricato rurale ubicato a Crescentino (VC) - Strada Monte n. 18/A

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con il mappale 195 di altrui proprietà, a Sud con il mappale 493 di altrui proprietà a Ovest con il mappale 88 di altrui proprietà e a Est con il mappale 646 di altrui proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cucina	27,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	PT
Camera 1	23,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,70 m	PT
Sgombero	14,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,35 m	PT
Locale Sgombero	14,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,35 m	PT
WC	5,00 mq	7,80 mq	1	7,80 mq	2,35 m	PT
Ripostiglio	2,70 mq	4,10 mq	1	4,10 mq	2,70 m	PT
Scala 1	4,23 mq	6,10 mq	1	6,10 mq	0,00 m	PT-P1
Soffitta 1	21,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	3,30 m	P1
Soffitta 2	32,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	3,30 m	P1
Sottotetto	42,00 mq	53,00 mq	0,2	10,60 mq	2,65 m	P1
Cortile	106,00 mq	106,00 mq	0,18	19,08 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				165,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 90, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 185 mq Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 13/09/2004 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 645, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 185 mq Rendita € 209,17 Piano T-1
Dal 07/08/2007 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 645, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 185 mq Rendita € 209,17 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	645	2		A4	3	5 Vani	185 mq	209,17 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le cantine F. 6 Mapp. 645 Sub. 3 risultano di proprietà altrui (Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/06/2013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERCELLI Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 754 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3904.1/2013 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 02/07/2013), ma nelle planimetrie catastali e nella mappa catastale risultano ancora associate alla proprietà pignorata.

Sarà necessario un aggiornamento catastale che aggiorni planimetrie e mappe.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in stato di abbandono da anni (probabilmente dal maggio 2016 da quando i proprietari hanno trasferito la residenza in Francia).

La copertura sembra di recente realizzazione forse a seguito della Licenza di Costruzione del 1973.

Al piano primo sottotetto gli interni sono "al rustico" a seguito della ristrutturazione iniziata e mai terminata.

Il piano terreno, gravato da problemi di umidità di risalita, intonaci scrostati e assenza di impianti funzionanti è inabitabile.

Si può considerare "unità immobiliare da ristrutturare".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio fa parte di un nucleo rurale antico (Cit. PRG)

L'edificio ha struttura in muratura, volte e solai in putrelle e voltini al piano terreno, nuovi solai e nuova copertura a seguito di ristrutturazione (non terminata) autorizzata nel 1973.

La copertura con struttura lignea è in tegole in cotto a vista non coibentata.

Le pareti al piano terreno sono intonacate e tinteggiate, ma con evidenti problemi di umidità di risalita.

Al piano primo le finiture sono "al rustico".

Infissi sono lignei a vetro singolo al piano terreno, sono mancanti al primo piano sottotetto.

La scala di collegamento interna è realizzata in muratura.

Impianti assenti e/o non funzionanti.

Di fronte all'immobile vi è cortile di proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 13/09/2004	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/09/2004 al 07/08/2007	**** Omissis ****	DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/09/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VERCELLI	18/08/2005	42	1166	
Dal 07/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	07/08/2007	85808	
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Bergamo il 29/04/2008

Reg. gen. 4038 - Reg. part. 634
Importo: € 217.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 145.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 19/02/2010
Reg. gen. 1265 - Reg. part. 924
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 19/07/2010
Reg. gen. 5927 - Reg. part. 4169
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 20/02/2024
Reg. gen. 1831 - Reg. part. 1447

NORMATIVA URBANISTICA

Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Crescentino (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 6 n. 645 sub 2 si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "NUCLEO RURALE" - NR02 (ART. 7)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale le seguenti pratiche edilizie (Vedi Allegato 7):

- Licenza di costruzione per la sistemazione del fabbricato (11/06/1973)
- Comunicazione di intervento di manutenzione ordinaria (09/06/2008)

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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Fabbricato rurale ubicato a Crescentino (VC) - Strada Monte n. 18/A

Porzione di Fabbricato Rurale, da terra a cielo, con destinazione abitativa e annessa quota parte di cortile di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 645, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 33.136,00

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 2023 e la edizione precedente che riporta anche i dati per la periferia.

Poiché l'immobile non è in buono stato di conservazione si utilizza il valore minimo delle "Unità residenziali da ristrutturare" che riporta un importo minimo di 250,00 €/mq e un valore massimo di 350,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 200,00 €/mq diminuendo la stima per le condizioni di manutenzione dell'immobile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Crescentino (VC) -	165,68 mq	200,00 €/mq	€ 33.136,00	100,00%	€ 33.136,00



Strada Monte n. 18/A					
					Valore di stima: € 33.136,00

Valore di stima: € 33.136,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Aggiornamento Planimetrie e Mappa Catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 32.636,00

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 17/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo - Relazione Custode (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Crescentino
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 14/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 31/07/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 19/04/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Stralcio PRG Vigente Comune di Crescentino e Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune di Crescentino (Aggiornamento al 04/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 14/06/2024)



✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 25/06/2024)

✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato

✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di Residenza degli Esecutati (Aggiornamento al 17/01/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Crescentino (VC) - Strada Monte n. 18/A
Porzione di Fabbricato Rurale, da terra a cielo, con destinazione abitativa e annessa quota parte di cortile di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 645, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Crescentino (Allegato 6), che attesta che le aree censite a catasto di questo Comune al Fg. 6 n. 645 sub 2 si trovano nello Strumento Urbanistico vigente, nella seguente situazione urbanistica: "NUCLEO RURALE" - NR02 (ART. 7)

Prezzo base d'asta: € 32.636,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.636,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Crescentino (VC) - Strada Monte n. 18/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 645, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	165,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in stato di abbandono da anni (probabilmente dal maggio 2016 da quando i proprietari hanno trasferito la residenza in Francia). La copertura sembra di recente realizzazione forse a seguito della Licenza di Costruzione del 1973. Al piano primo sottotetto gli interni sono "al rustico" a seguito della ristrutturazione iniziata e mai terminata. Il piano terreno, gravato da problemi di umidità di risalita, intonaci scrostati e assenza di impianti funzionanti è inabitabile. Si può considerare "unità immobiliare da ristrutturare".		
Descrizione:	Porzione di Fabbricato Rurale, da terra a cielo, con destinazione abitativa e annessa quota parte di cortile di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

