

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
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.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.923,50</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Costanzana (VC) - Via Pertengo n. 7

## DESCRIZIONE

---

Edificio residenziale su tre piani (PT-1-2), autorimessa e annesso terreno di pertinenza

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Costanzana (VC) - Via Pertengo n. 7

## 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

---

A Sud il lotto confina con la Via Pertengo, a Nord con la particella n.42, a Est con la particella n. 45 e a Ovest con il vicolo privato che da accesso al lotto e alla particella 42.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	9,13 mq	11,10 mq	1	11,10 mq	2,70 m	PT
Soggiorno	23,50 mq	30,80 mq	1	30,80 mq	2,70 m	PT
Cucina	11,20 mq	16,60 mq	1	16,60 mq	2,70 m	PT
Camera 1	19,20 mq	24,50 mq	1	24,50 mq	2,70 m	P1
Camera 2	13,90 mq	19,20 mq	1	19,20 mq	2,70 m	P1
Camera 3	30,80 mq	41,30 mq	1	41,30 mq	3,10 m	P2
Bagno 1	4,90 mq	9,15 mq	1	9,15 mq	2,70 m	PT
Bagno 2	6,84 mq	10,50 mq	1	10,50 mq	2,70 m	P1
Bagno 3	3,56 mq	6,11 mq	1	6,11 mq	2,70 m	P2
Centrale Termica	4,07 mq	8,44 mq	0,50	4,22 mq	2,70 m	PT
Scala 1	6,05 mq	8,55 mq	1	8,55 mq	0,00 m	PT-P1
Scala 2	2,08 mq	4,05 mq	1	4,05 mq	0,00 m	P1-P2
Disimpegno	12,20 mq	15,30 mq	1	15,30 mq	2,70 m	P1
Balcone	2,95 mq	3,41 mq	0,25	0,85 mq	0,00 m	P1
Terrazzo Coperto	5,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,58 m	P2
Autorimessa	25,70 mq	33,10 mq	0,20	6,62 mq	3,10 m	PT
Cortile-Giardino	208,00 mq	222,00 mq	0,18	39,96 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>251,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>251,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1988 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 43 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 495,80

## 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	43			A2	2	6 Vani	95 mq	495,8 €	PT-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	43				Ente URBANO		270 mq mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'edificio è buono. E' attualmente utilizzato e quindi mantenuto in condizioni di buona abitabilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio attuale è frutto di una ristrutturazione e sopraelevazione realizzata nella seconda metà degli anni '80 del secolo scorso e si sviluppa su tre piani (piano terreno, piano primo e piano secondo sottotetto).

E' esposto sui quattro punti cardinali Nord Sud Est Ovest.

L'altezza interna utile è di 2,70 m.

Le strutture verticali sono in muratura portante per i primi due piani (preesistenti) e presumibilmente la sopraelevazione è stata realizzata con struttura in c.a e tamponamenti in laterizio.

I solai sono piani in laterocemento.

La copertura ha struttura e tavolato ligneo a vista nei locali sottotetto.

Il manto di coperture è in coppi in laterizio.

Pareti esterne e interne in muratura sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in ceramica similcotto e rivestimenti ceramici ai servizi igienici.

Gli infissi esterni sono lignei con vetro camera; gli infissi interni sono in legno in legno massello.  
 Le scale interne di collegamento tra i piani sono realizzate in muratura/c.a.  
 Gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento sono funzionanti e in buono stato.  
 L'edificio è dotato di terreno esclusivo cortile-giardino e autorimessa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, senza titolo opponibile alla procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1983 al 23/10/1988	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale KRIEG Sede VERCELLI	23/12/1983	23725	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VERCELLI	04/01/1984	42			
Dal 23/10/1988 al 18/07/2003	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pubblico ufficiale FERRARA Sede VERCELLI	23/10/1988	52111	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
VERCELLI	10/11/1988	1728			
Dal 18/07/2003	**** Omissis ****	<b>VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/07/2003	75658	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<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 VERCELLI aggiornate al 21/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 06/10/2009  
Reg. gen. 8106 - Reg. part. 1479  
Importo: € 234.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Notaio Torelli Giuseppe  
Data: 30/09/2009  
N° repertorio: 8106  
N° raccolta: 1479
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARAZIA MUTUO  
Iscritto a VERCELLI il 04/11/2011  
Reg. gen. 12825 - Reg. part. 5038  
Importo: € 153.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: Notaio Giuseppe Torelli

Data: 30/03/2011  
N° repertorio: 1285  
N° raccolta: 5038

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Vercelli il 20/02/2023  
Reg. gen. 1302 - Reg. part. 1063  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si veda allegato 6 (fascicolo allegati) Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21.06.2023 dal responsabile del servizio tecnico -urbanistico del Comune di Costanzana.

L'edificio si trova in Area di Tipo BR a prevalente destinazione residenziale.

### **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 risulta agibile.

L'edificio, costruito in origine prima del 01.09.1967 è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento mediante sopraelevazione autorizzato con concessioni edilizie n. 174/84, 45/86, e per ultima concessione n.15/88 per varianti in corso d'opera in data 27.07.1988.

Regolare Autorizzazione alla Abitabilità - Usabilità viene rilasciata dal Comune di Costanzana in data 06.08.1988.

Si vedano copie della documentazione all'Allegato n. 7.

### **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 civile ubicato a Costanzana (VC) - Via Pertengo n. 7  
Edificio residenziale su tre piani (PT-1-2), autorimessa e annesso terreno di pertinenza  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 43, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 43, Qualità Ente URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 87.923,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Costanzana (VC) - Via Pertengo n. 7	251,21 mq	350,00 €/mq	€ 87.923,50	100,00%	€ 87.923,50
				Valore di stima:	€ 87.923,50

Valore di stima: € 87.923,50

**Valore finale di stima: € 87.923,50**

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 29/08/2023

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo - Relazione Custode (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Costanzana con indicata la posizione dell'Immobile
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 18/04/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/04/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Stralcio PRG Vigente Comune di Costanzana e Certificato di Destinazione Urbanistica (Aggiornamento al 21/06/2023)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune di Costanzana (Aggiornamento al 14/06/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile Esecutato (Aggiornamento al 16/06/2023)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Costanzana (VC) - Via Pertengo n. 7  
Edificio residenziale su tre piani (PT-1-2), autorimessa e annesso terreno di pertinenza  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 43, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 43, Qualità  
Ente URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si veda allegato 6 (fascicolo allegati) Certificato di Destinazione Urbanistica  
rilasciato in data 21.06.2023 dal responsabile del servizio tecnico -urbanistico del Comune di  
Costanzana. L'edificio si trova in Area di Tipo BR a prevalente destinazione residenziale.

**Prezzo base d'asta: € 87.923,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.923,50**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Costanzana (VC) - Via Pertengo n. 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 43, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 43, Qualità Ente URBANO	<b>Superficie</b>	251,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'edificio è buono. E' attualmente utilizzato e quindi mantenuto in condizioni di buona abitabilità.		
<b>Descrizione:</b>	Edificio residenziale su tre piani (PT-1-2), autorimessa e annesso terreno di pertinenza		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato, **** Omissis ****, senza titolo opponibile alla procedura.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Vercelli il 20/02/2023  
Reg. gen. 1302 - Reg. part. 1063  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*