

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 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.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.750,00	12



INCARICO

In data 17/08/2024, 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 26/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Mario Talice 20

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano sottotetto di edificio residenziale

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** - Appartamento ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Mario Talice 20

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 Nord/Est con la Via Pubblica, a Sud/Ovest con la corte interna, a Sud/Est con altrui proprietà mappale 574 e a Nord/Ovest con altrui proprietà mappale 1661

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Camera	19,80 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,70 m	2
Camera 2	27,00 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	2
WC1	7,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	2,70 m	2
WC2	7,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	2
Sgombero	25,10 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				113,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/2004 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1627, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 191,09 Piano 2
Dal 13/05/2005 al 09/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1627, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 191,09 Piano 2
Dal 09/08/2007 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1627, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 191,09 Piano 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
	7	1627	7		A4	2	5 Vani	113 mq	191,09 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile si presenta come un cantiere non completato con modifiche interne non autorizzate e non aggiornate a Catasto

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non è abitabile e versa in uno stato di conservazione pessimo: una spessa coltre di guano di volatili ricopre pavimenti e servizi igienici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta come un cantiere di recupero (in parte) del sottotetto non completato.
L'immobile non è abitabile e versa in uno stato di conservazione pessimo: una spessa coltre di guano di volatili ricopre pavimenti e servizi igienici.
L'immobile è situato all'interno di edificio di risalente costruzione.
I lavori abbandonati da anni sono consistiti nel rifacimento della copertura a struttura lignea, con inserimento di velux per l'illuminamento e la ventilazione dei locali.
Pavimenti e pareti sono al grezzo, non sono presenti (oltre ai citati velux e ai portoncini di ingresso) altri serramenti, né interni né esterni.
Sono realizzati in parte i servizi igienici, non sono presenti altri impianti.
All'immobile si accede da scala condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile si presenta come un cantiere di recupero (in parte) del sottotetto non completato.
L'immobile non è abitabile e versa in uno stato di conservazione pessimo: una spessa coltre di guano di volatili ricopre pavimenti e servizi igienici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/2004 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Cagnacci	10/05/2004	13788	3911
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	04/06/2004	3618	2565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/05/2005 al 09/08/2007	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfonso Carbone	13/05/2005	43256	7640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Alessandria	27/05/2005	3215	2026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2007	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Bergonzi	09/08/2007	553095	30699
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	11/08/2007	5604	3808
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a ALESSANDRIA il 27/05/2005
Reg. gen. 3216 - Reg. part. 692
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 125.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TORINO il 30/12/2011
Reg. gen. 6412 - Reg. part. 868
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 67.079,22
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
Iscritto a ROMA il 20/05/2024
Reg. gen. 2532 - Reg. part. 199
Importo: € 18.108.469,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.554.234,92

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ALESSANDRIA il 08/11/2013
Reg. gen. 5043 - Reg. part. 3766
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 03/06/2024
Reg. gen. 2751 - Reg. part. 2351
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Al Fascicolo Allegati (Allegato 6) è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica:

Vista la mappa catastale;

Viste le indicazioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente, approvato ai sensi della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, in data 2 giugno 1981 con deliberazione Giunta Regionale n. 156/7212;

Viste le varianti al P.R.G.I. regolarmente approvate;

CERTIFICA

Che gli immobili di cui sopra sono normativamente regolati dal P.R.G.I. vigente così come segue:

Foglio Mappale % Zona di P.R.G.C.

7 1627 100.00 Aree edificate e libere di tipo A2 - artt. 7bis,8,9,10,12 N.T.A.

7 1627 56.97 Edifici o parti di fabbrica da recuperare senza modifiche alle quote di gronda

Foglio Mappale % Classe di pericolosità geomorfologica

7 1627 28.91 Classe I - art. 16bis.2 N.T.A.

7 1627 71.09 Classe IIa - art. 16bis.3 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La ricerca di pratiche edilizie relative all'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mirabello Monferrato ha dato esito negativo.

I lavori di trasformazione iniziati e non terminati non sono mai stati autorizzati.

Si tratterà di effettuare una sanatoria onerosa e aggiornare la planimetria catastale.

Un deprezzamento di € 7.500,00 è stato indicato nel conteggio finale di stima dell'immobile.

Tale importo (stimato) deve comprendere spese professionali e oneri di sanatoria.

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.



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** - Appartamento ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Mario Talice 20

Appartamento al secondo piano sottotetto di edificio residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1627, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 28.250,00

Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato per immobili residenziali nel Comune di Mirabello Monferrato e in particolare la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (che riporta un valore minimo di € 520,00 e massimo di € 710), di Immobiliare.it (che riporta un valore minimo di € 247,00 e massimo di € 1.313), e Stima Online che riporta valore minimo di € 452 e massimo di 520 per valori di abitazioni in fascia 2a.

Poiché l'immobile è nello stato di conservazione pessimo e si configura come cantiere al rustico da completare, si utilizza il valore minimo reperito arrotondato a 250,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mirabello Monferrato (AL) - Via Mario Talice 20	113,00 mq	250,00 €/mq	€ 28.250,00	100,00%	€ 28.250,00
Valore di stima:					€ 28.250,00

Valore di stima: € 28.250,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

Valore finale di stima: € 20.750,00

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 09/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto Comune di Mirabello Monferrato
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 28/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Rilevo Fotografico (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine Quotazione di Mercato



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mirabello Monferrato (AL) - Via Mario Talice 20
Appartamento al secondo piano sottotetto di edificio residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1627, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Al Fascicolo Allegati (Allegato 6) è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica: Vista la mappa catastale; Viste le indicazioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente, approvato ai sensi della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, in data 2 giugno 1981 con deliberazione Giunta Regionale n. 156/7212; Viste le varianti al P.R.G.I. regolarmente approvate; CERTIFICA Che gli immobili di cui sopra sono normativamente regolati dal P.R.G.I. vigente così come segue: Foglio Mappale % Zona di P.R.G.C. 7 1627 100.00 Aree edificate e libere di tipo A2 - artt. 7bis,8,9,10,12 N.T.A. 7 1627 56.97 Edifici o parti di fabbrica da recuperare senza modifiche alle quote di gronda Foglio Mappale % Classe di pericolosità geomorfologica 7 1627 28.91 Classe I - art. 16bis.2 N.T.A. 7 1627 71.09 Classe IIa - art. 16bis.3 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 20.750,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.750,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mirabello Monferrato (AL) - Via Mario Talice 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1627, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	113,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile non è abitabile e versa in uno stato di conservazione pessimo: una spessa coltre di guano di volatili ricopre pavimenti e servizi igienici.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano sottotetto di edificio residenziale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

