

# TRIBUNALE DI VERCCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.  
promossa da

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

\*\*\*\*\* *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
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 284.616,00</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 18/10/2024, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email [ing.scagliotti@libero.it](mailto:ing.scagliotti@libero.it); [ing.scagliotti@gmail.com](mailto:ing.scagliotti@gmail.com), PEC [marco.scagliotti2@ingpec.eu](mailto:marco.scagliotti2@ingpec.eu), Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari, 90 (Coord. Geografiche: 45° 19' 25? N 8° 24' 40? E)

## DESCRIZIONE

---

Ampio negozio a piano terra con due vetrate verso il marciapiede di Corso Marcello Prestinari, servizi igienici e accesso al cortile interno.

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** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari, 90

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ex art. 567 è stata sostituita dal certificato notarile depositato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari corretto pertanto 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 presenta una pianta a "L", confina a nord con la particella 161 del foglio 85; confina a est con la particella 165 del foglio 85; confina a sud con la viabilità comunale (Corso Marcello Prestinari) e con il cortile interno; confina a ovest con il vano scala comune, con il cortile interno e con la particella 215 del foglio 85.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	386,00 mq	424,80 mq	1	424,80 mq	291,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>424,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>424,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 07/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 216, Sub. 7, 8, 9, 10, 17 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 702,38 Piano T

Dal 07/09/1999 al 12/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 216, Sub. 7, 8, 9, 10, 17 Categoria C1 Cl.8, Cons. 156 m <sup>2</sup> Rendita € 4.092,82 Piano T
Dal 12/03/2015 al 24/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 216, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 2.508,00
Dal 24/11/2015 al 10/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 216, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 2.508,00 Piano T
Dal 10/03/2016 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 216, Sub. 20 Categoria D8 Rendita € 4.860,00 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	216	20		D8				4860 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

---

Non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il negozio è in sufficiente stato di conservazione, necessita di interventi di manutenzione del controsoffitto, del verificarsi di eventuali infiltrazioni per le quali eventualmente ci si dovrà confrontare con il condominio. Gli impianti non sono stati verificati. Da un esame visivo dell'edificio le parti comuni risultano in buono stato di conservazione, non si è constatata la necessità di interventi di manutenzione tranne che per eventuali infiltrazioni nel bene oggetto di perizia.

## PARTI COMUNI

---

Essendo il bene inserito in un contesto condominiale si segnala la presenza di parti comuni quali il cortile interno, il vano scala comune, e come di consueto in tali situazioni, ogni parte dell'edificio considerata di proprietà condominiale, compresi gli eventuali impianti e sottoservizi non visibili poiché interrati o sottotraccia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento. Si segnala che in data 03/07/2014 la proprietà dell'intero edificio aveva rilasciato una servitù di passaggio pedonale e carraio per collegare un posto auto ceduto a terzi, tale servitù (COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO) è stata trascritta con nota del 09/07/2014 R.G. 4817 R.P. 3922. A oggi la servitù interessa quindi il cortile classificato come Area Urbana.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il negozio ha l'accesso, esposto a sud, dal marciapiede di Corso Marcello Prestinari attraverso una porta elettrica scorrevole vetrata. A fianco dell'accesso pedonale è presente una vetrina di pari dimensioni. Sia l'accesso pedonale che la vetrina sono oscurate da saracinesche metalliche con elementi microforati. Non è stato possibile verificare il funzionamento delle saracinesche ad apertura elettrica tantomeno l'apertura della porta scorrevole.

La pavimentazione risulta in piastrelle di materiale ceramico. Alcuni elementi risultano danneggiati e necessitano di sostituzione. Il controsoffitto risulta in parte crollato a terra sulla pavimentazione, pare a causa di infiltrazioni da verificare.

Durante il sopralluogo non è stato verificato il funzionamento degli impianti tecnici quali l'elettrico, di illuminazione, di allarme, di video sorveglianza, di riscaldamento e idrico.

Dall'esame visivo effettuato si ritiene che si debba intervenire su impianto elettrico e di video-sorveglianza.

L'impianto di climatizzazione è alimentato da 4 macchine VRV.

Il bene è inserito in un condominio antistante Corso Marcello Prestinari di gradevole aspetto. L'accesso carraio è regolato da un portone metallico ad apertura radio-comandata. Il cortile condominiale presenta una pavimentazione in autobloccanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1969 al 09/09/2014	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cortese G.	26/09/1969	55893/4725	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	14/10/1969	7190	3922
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/09/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Longo Lucio	09/09/2014	36555	11716
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	11/09/2014	6088	4938

<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/11/2015	<b>Scissione di società</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Rondano Pietro	24/11/2015	16407	8799
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Vercelli	02/12/2015	8128	6373
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 21/03/2018  
Reg. gen. 2409 - Reg. part. 240  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Ciocca Cavezzale Barbara  
Data: 27/02/2018  
N° repertorio: 124  
N° raccolta: 74
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Vercelli il 15/02/2022  
Reg. gen. 1236 - Reg. part. 110  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Marcoz Giampaolo  
Data: 21/01/2022

N° repertorio: 22642

N° raccolta: 17328

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 09/08/2022  
Reg. gen. 7707 - Reg. part. 908  
Importo: € 8.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 4.130,94  
Rogante: Giudice di Pace di Vercelli  
Data: 24/06/2022  
N° repertorio: 143

#### *Trascrizioni*

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 20/08/2024  
Reg. gen. 7522 - Reg. part. 6046  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Cessione dell'ipoteca**  
Iscritto a Alessandria il 19/06/2023  
Reg. gen. 4699 - Reg. part. 643  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Da una verifica effettuata esaminando il Piano Regolatore di Vercelli approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12 ottobre 2011, è stato appurato il bene ricade all'interno dell'area retinata come "Le case su strada e le palazzine" regolamentate dall'art.18 delle norma tecniche di attuazione del quale si allega alla presente perizia il relativo estratto.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Vercelli, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie rilasciate nel ventennio:

Pratica 2013\_736-D(in sanatoria);

Pratica 2013\_736-E.

Copia di tali pratiche sono allegate alla presente perizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

In seguito ad attenta analisi dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.838,90

Spese non saldate da IMMOBILIARE CAROLINA SRL Esercizio ordinario 2024: € 3.298,21;

Spese previste per esercizio 2025: € 3.540,69.

Da un confronto co l'ufficio dell'amministratore condominiale è emerso che: "nel preventivo 2025 il debito residuo dell'unità A20 ammonta a € 5.744,75. Il totale ad oggi da pagare (debito + nuove rate scadute) ammonta a € 6.629,92.

Restano, poi, da pagare le rate in scadenza al 30/03, 30/05 e 30/07 per un importo di € 2.655,52"

## 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** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari, 90

Ampio negozio a piano terra con due vetrate verso il marciapiede di Corso Marcello Prestinari, servizi igienici e accesso al cortile interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 216, Sub. 20, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 284.616,00

Per la stima del bene si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni similari in vendita:

- alle rilevazioni derivate dall'indagine di mercato;
- al Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte n° 26 (Rilevazioni dicembre 2023);
- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio);
- ai valori del "borsino immobiliare" <https://www.borsinoimmobiliare.it/> a cui fanno riferimento molte agenzie immobiliari.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 - Negozio Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari, 90</b>	424,80 mq	670,00 €/mq	€ 284.616,00	100,00%	€ 284.616,00
Valore di stima:					€ 284.616,00

Valore di stima: € 284.616,00

**Valore finale di stima: € 284.616,00**

Per la stima del bene si è tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alle rilevazioni derivate dall'indagine di mercato;
- al Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte n° 26 (Rilevazioni dicembre 2023);
- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. Agenzia del Territorio);
- ai valori del "borsino immobiliare" <https://www.borsinoimmobiliare.it/> a cui fanno riferimento molte agenzie immobiliari.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Gattinara, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Scagliotti Marco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Pianimetrie catastali - Pianimettia bene.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale e visure storiche
- ✓ N° 1 Pianimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato agibilità
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Pratiche edilizie
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Iscrizioni, trascrizioni e annotazioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check-list EX ART. 173 BIS COMMA 2 DISP. ATT. C.P.C.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari, 90

Ampio negozio a piano terra con due vetrate verso il marciapiede di Corso Marcello Prestinari, servizi igienici e accesso al cortile interno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 216, Sub. 20, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da una verifica effettuata esaminando il Piano Regolatore di Vercelli approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12 ottobre 2011, è stato appurato il bene ricade all'interno dell'area retinata come "Le case su strada e le palazzine" regolamentate dall'art.18 delle norma tecniche di attuazione del quale si allega alla presente perizia il relativo estratto.

**Prezzo base d'asta: € 284.616,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 284.616,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Corso Marcello Prestinari, 90		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 216, Sub. 20, Categoria D8	<b>Superficie</b>	424,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il negozio è in sufficiente stato di conservazione, necessita di interventi di manutenzione del controsoffitto, del verificarsi di eventuali infiltrazioni per le quali eventualmente ci si dovrà confrontare con il condominio. Gli impianti non sono stati verificati. Da un esame visivo dell'edificio le parti comuni risultano in buono stato di conservazione, non si è constatata la necessità di interventi di manutenzione tranne che per eventuali infiltrazioni nel bene oggetto di perizia.		
<b>Descrizione:</b>	Ampio negozio a piano terra con due vetrate verso il marciapiede di Corso Marcello Prestinari, servizi igienici e accesso al cortile interno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		