
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2021 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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 183.945,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 03/02/2022, 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 28/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cigliano (VC) - Via G. Bobba n.45

DESCRIZIONE

Casa di abitazione unifamiliare, disposta su due livelli (piano terreno e piano interrato) comunicanti attraverso una scala interna, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e servizio, oltre a due portici, al piano rialzato, tavernetta, lavanderia, disimpegno, cantina, servizio, autorimessa e due depositi al piano seminterrato, con annessa piccola area pertinenziale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cigliano (VC) - Via G. Bobba n.45

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il Mappale 387 confina a Nord con il Mappale 386, a Est con il Mappale 184, a Sud con il Mappale 389 e a Ovest con il Mappale 385.

La proprietà si affaccia a Ovest sulla Via Giovanni Bobba civico 45

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	23,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,70 m	Terreno
Camera 1	21,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,70 m	Terreno
Camera 2	13,00 mq	17,00 mq	1,00	1,00 mq	2,70 m	Terreno
Camera 3	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,70 m	Terreno
Cucina	24,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,70 m	Terreno
Ingresso	9,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	2,70 m	Terreno
Bagno 1	13,00 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,70 m	Terreno
Bagno 2	5,60 mq	7,40 mq	0,50	7,40 mq	2,70 m	Interrato
Lavanderia	17,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,70 m	Interrato
Taverna	27,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,70 m	Interrato
Cantina	10,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	2,70 m	Interrato
Autorimessa	55,00 mq	64,00 mq	0,50	32,00 mq	2,70 m	Interrato
Ripostiglio 1	4,40 mq	7,40 mq	0,20	1,48 mq	2,70 m	Interrato
Ripostiglio 2	4,40 mq	7,40 mq	0,20	1,48 mq	2,70 m	Interrato
Portico Loggiato	19,00 mq	19,00 mq	0,40	7,60 mq	2,70 m	Terreno
Portico 2 Ingresso	7,00 mq	7,58 mq	0,40	3,03 mq	2,70 m	Terreno
Cortile	210,00 mq	210,00 mq	0,20	42,00 mq	0,00 m	Interrato
Giardino	231,00 mq	231,00 mq	0,18	41,58 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				286,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/08/1999 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 387, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 56 mq Rendita € 121,47 Piano S1-T
Dal 12/08/1999 al 12/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 387, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 Rendita € 1.202,05 Piano S1-T
Dal 14/03/2002 al 07/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 387, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 56 mq Rendita € 121,47 Piano S1
Dal 11/03/2003 al 07/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 387, Sub. 1 Categoria A7 Cl.U, Cons. 9,5 Rendita € 1.202,05 Piano S1-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
	1	387	1		A7	U	9,5	205 mq	1202,05 €	S1-T	
	1	387	2		C6	2		56 mq mq	121,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI



L'area cortilizia di accesso alla autorimessa è stata eseguita in difformità rispetto al progetto presentato. Si tratta di una sistemazione esterna che non deve essere sanata, ma segnalata all'amministrazione come aggiornamento planimetrico.

Nell'area del giardino è stato posizionato un capanno attrezzi prefabbricato in legno che non compare nelle pratiche edilizie. Anche tale capanno dovrà essere segnalato all'Amministrazione, oppure dovrà essere rimosso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottime condizioni di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, relativamente recente, è di buona qualità costruttiva e stato di manutenzione.

L'immobile è esposto a Nord-Sud sull'asse principale con il loggiato verso Sud; a Ovest e a Est sono esposti i fronti sui quali si affacciano le camere da letto, l'ingresso e il soggiorno.

L'altezza interna è di 2,70 sia al piano terreno che al piano interrato.

La struttura è presumibilmente in conglomerato cementizio armato con solai in laterocemento e pareti in laterizio intonacato con rivestimento facciavista all'esterno.

La copertura, è presente un sottotetto non abitabile, è in struttura lignea e manto in tegole in cotto.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica monocultura anche con inserti decorativi.

Gli infissi esterni sono lignei con vetro-camera e persiane in alluminio.

Gli infissi interni sono lignei in massello a pannelli e montanti.

La scala interna è in muratura e gradini in cotto.

Gli impianti, elettrico, idrico, riscaldamento e climatizzazione sono in ottime condizioni, ma non sono stati reperite le certificazioni.

L'immobile è dotato di terreno esclusivo sistemato a giardino e un cortile di accesso alla autorimessa, recentemente ampliato, a Sud.

L'autorimessa è al piano interrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** - Debitore, dal Coniuge **** Omissis **** marito della debitrice esercitata, in separazione dei beni, e dal figlio **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 12/08/1999 al	**** Omissis ****	COSTITUZIONE



11/03/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/08/1999	A04405	1/1999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2003 al 07/05/2022	**** Omissis ****	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/2003	26517	1.1/2003
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 09/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Vercelli il 08/03/2007
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 547
Importo: € 198.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 99.000,00

Percentuale interessi: 3,99 %

Rogante: Notaio Galliano Vittorio

Data: 08/03/2007

N° repertorio: 3083

N° raccolta: 1383

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Vercelli il 05/09/2008

Reg. gen. 8124 - Reg. part. 1328

Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 5,95 %

Rogante: Notaio Torelli Giuseppe

Data: 05/09/2008

N° repertorio: 11025

N° raccolta: 3874

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 20/07/2010

Reg. gen. 895 - Reg. part. 87

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 55.473,31

Spese: € 12.859,45

Interessi: € 1.667,24

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 20/07/2010

N° repertorio: 782

N° raccolta: 2010

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 08/08/2016

Reg. gen. 6500 - Reg. part. 4975

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 27/10/2021

Reg. gen. 6826 - Reg. part. 5498

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Si veda l'Allegato 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che, alla data odierna, la destinazione urbanistica dell'immobile contraddistinto sulla mappa terreni del Comune censuario di Cigliano al foglio 1 particella n. 387, corrisponde a:

1) per circa l'82,74% della sua superficie complessiva, a partire dal confine est, a "Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC3)" disciplinati dall'art. 41 delle Norme di Attuazione (NdA) del PRGC vigente che prevede quanto segue:

Art. 41 - Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si veda l'allegato 7 Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune di Cigliano

Sono riportate le coppie della:

- Concessione Edilizia in data 25.06.1998;
- Denuncia Inizio Attività per Variante in Corso d'Opera in data 28.01.1999;
- Certificato di Abitabilità/Agibilità in data 10/03/2000;
- Denuncia Inizio Attività in data 12.12.2007 per varianti relative al muro di cinta e all'allargamento dell'area cortilizia di accesso all'autorimessa.

In merito a quest'ultima autorizzazione bisogna precisare che il muro di cinta non è stato variato (chiusura dei fornicci con muratura facciavista non eseguite) e l'area cortilizia di accesso alla autorimessa è stata eseguita in difformità rispetto al progetto presentato. Si tratta di una sistemazione esterna che non deve essere sanata, ma segnalata all'amministrazione come aggiornamento planimetrico.

Nell'area del giardino è stato posizionato un capanno attrezzi prefabbricato in legno che non compare nelle pratiche edilizie. Anche tale capanno dovrà essere segnalato all'Amministrazione, oppure dovrà essere rimosso.

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** - Villetta ubicata a Cigliano (VC) - Via G. Bobba n.45
Casa di abitazione unifamiliare, disposta su due livelli (piano terreno e piano interrato) comunicanti attraverso una scala interna, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e servizio, oltre a due portici, al piano rialzato, tavernetta, lavanderia, disimpegno, cantina, servizio, autorimessa e due depositi al piano seminterrato, con annessa piccola area pertinenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 387, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 387, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 185.945,50
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 2021.
Poiché l'immobile è di recente costruzione (2000) e in buono stato di conservazione si utilizza il valore massimo delle "Unità residenziali abitabili in buono stato" che riporta un importo minimo di 500,00 €/mq e un valore massimo di 650,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 650,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cigliano (VC) - Via G. Bobba n.45	286,07 mq	650,00 €/mq	€ 185.945,50	100,00%	€ 185.945,50
				Valore di stima:	€ 185.945,50

Valore di stima: € 185.945,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 183.945,50

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 09/05/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Cigliano con indicata la posizione dell'Immobile
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 10/03/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 08/03/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 09/03/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio PRG Vigente Comune di Cigliano e Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune di Cigliano (Aggiornamento al 03/05/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 11/03/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Listino Camera Commercio Vercelli Ed. marzo 2022
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 08/05/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile dell'Esecutato (Aggiornamento al 09/05/2022)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cigliano (VC) - Via G. Bobba n.45
Casa di abitazione unifamiliare, disposta su due livelli (piano terreno e piano interrato) comunicanti attraverso una scala interna, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e servizio, oltre a due portici, al piano rialzato, tavernetta, lavanderia, disimpegno, cantina, servizio, autorimessa e due depositi al piano seminterrato, con annessa piccola area pertinenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 387, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 387, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda l'Allegato 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che, alla data odierna, la destinazione urbanistica dell'immobile contraddistinto sulla mappa terreni del Comune censuario di Cigliano al foglio 1 particella n. 387, corrisponde a: 1) per circa l'82,74% della sua superficie complessiva, a partire dal confine est, a "Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC3)" disciplinati dall'art. 41 delle Norme di Attuazione (NdA) del PRGC vigente che prevede quanto segue: Art. 41 - Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC3)

Prezzo base d'asta: € 183.945,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.945,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cigliano (VC) - Via G. Bobba n.45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 387, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 1, Part. 387, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	286,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottime condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Casa di abitazione unifamiliare, disposta su due livelli (piano terreno e piano interrato) comunicanti attraverso una scala interna, composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e servizio, oltre a due portici, al piano rialzato, tavernetta, lavanderia, disimpegno, cantina, servizio, autorimessa e due depositi al piano seminterrato, con annessa piccola area pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** - Debitore, dal Coniuge **** Omissis **** marito della debitrice esercitata, in separazione dei beni, e dal figlio **** Omissis ****		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Vercelli il 08/03/2007
Reg. gen. 2796 - Reg. part. 547
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 99.000,00
Percentuale interessi: 3,99 %
Rogante: Notaio Galliano Vittorio
Data: 08/03/2007
N° repertorio: 3083
N° raccolta: 1383
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Vercelli il 05/09/2008
Reg. gen. 8124 - Reg. part. 1328
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Notaio Torelli Giuseppe
Data: 05/09/2008
N° repertorio: 11025
N° raccolta: 3874
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 20/07/2010
Reg. gen. 895 - Reg. part. 87
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.473,31
Spese: € 12.859,45
Interessi: € 1.667,24
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 782
N° raccolta: 2010

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VERCELLI il 08/08/2016
Reg. gen. 6500 - Reg. part. 4975
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 27/10/2021

Reg. gen. 6826 - Reg. part. 5498

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

