
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c .Ing.Alberto Rosso, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



INCARICO

In data 8/11/2022, il sottoscritto Ing. Alberto Rosso, con studio in Via San Cristoforo 8- 13100 - Vercelli (VC), email studioarosso@gmail.it, PEC alberto.rosso2@ingpec.eu, Tel. 0161254886, cell.3386549504, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. dall'Ill.mo Sig .Giudice dott .Edoardo Gaspari, e in data 15/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 05/12/2022 con il custode Dott. Debora Caruso si eseguiva un primo accesso ai luoghi .In tale occasione non fu possibile accedere all'immobile in quanto chiuso e nessuno presente per permettere le operazioni di perizia .Pertanto l'accesso all'immobile dovette essere rimandato e avvenne il giorno 07/03/2023.Durante tale visita si procedette a valutare lo stato dell'immobile e prendere alcune misure e fotografie.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Immobile al catasto FG.2 part.391 sub 2 cat.A/7,vani 7,piano T-1Piazza F.Deva 6
- **Bene N° 2-** Immobile al catasto FG.2 part.391 sub 3,cat.C/6 ,mq.20 piano T Piazza F.Deva 5Descrizione

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato di abitazione unifamiliare ,eretta detta porzione su area distinta al catasto terreni al foglio 2 mappale 391 (ente urbano di are 4 e centiare 49)nel comune di Lamporo piazza Ferruccio Deva 6.Abitazione costituita da soggiorno,cucina,dispensa,servizio,disimpegno,porticato,autorimessa al piano terreno ;tre camere, servizio ,disimpegno ,due balconi al piano primo ;soprastante sottotetto non abitabile, area pertinenziale circostante

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori

- cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Immobile censito al catasto Fg.2 mapp.391 sub.2 piazza F,DEVA n.6 piano T.1.2 categoria A/7 .Consistenza Vani 7
- **Bene N° 2-** Immobile censito al catasto Fg.2 mapp.391 sub.3 piazza F. Deva n.5 piano T categoria C/6 consistenza mq.20



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa

Conformemente ai punti 7) e 8) del mandato, lo scrivente ha acquisito l'ispezione ipotecaria aggiornata contenente l'elenco sintetico delle formalità a carico del debitore eseguito nonchè la nota di trascrizione del titolo d'acquisto in origine del 23/09/2010 trascritto il 26/10/2010 n.8339/5856 [redacted] contenente la descrizione delle servitù attive e/o passive nonchè degli eventuali vincoli e oneri in capo all'immobile in capo all'immobile pignorato.

CONFINI

l'unità pignorata ,confina a nord con strada privata gravata di servitù (mappali 387 e 388 FG.2) a sud Piazza F.Deva a ovest ed est mappali 387,392,363,390 FG 2 catasto Terreni

CONSISTENZA**Bene n.1**

Abitazione mq.lordi 160	coeff. 1	= mq. 160
Sottotetto non abitabile mq.lordi 80	coeff.0,50	= mq. 40
Balconi scoperti mq.40	coeff.0,25	= mq.10
Giardino e cortile 80	coeff. 0,25	= mq.20
Totale		= mq. 230

Bene N.2 autorimessa = mq.20

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita.

La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata rilevata in loco e in dettaglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

[redacted] quota intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili a Lamporo FG.2 part.391 sub 2 e Sub 3 pervenuta per atto di compravendita del 23/09/2010 rep.9527/4545 notaio [redacted] trascritto il 26/10/2010 al n.8339/5856 da potere di [redacted] cod.Fisc.01926770023.

[redacted] a quota per intero in piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione ,pervenuta per atto di compravendita del 19/04/2007 rep.200718/30793 notaio [redacted] trascritto il 02/05/2007 n.4823/3185 da potere [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]



██████████ e ██████████ la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno, del terreno sul quale sono edificati gli immobili oggetto di esecuzione, pervenuta per successione in morte di ██████████ nato il ██████████ e deceduto in data ██████████ registrata il 07/02/2002 al n.rep 96/1288 ufficio del registro di IVREA trascritta il 16/12/2002 ai nn.11439/8145

██████████, quota per intero di piena proprietà del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, pervenuta per atto di compravendita del ██████████ rep.35782 Notaio ██████████ trascritto il 02/01/1976 nn.5/4 da poter ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio, redatta nel 2009 ed allegata alla presente

I dati catastali indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali, così come più diffusamente rappresentato al punto "cronistoria dei dati catastali" della presente

PRECISAZIONI

Dalla relazione notarile sostitutiva depositata a fascicolo e dai certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni acquisiti dallo scrivente, si evince come vi sia congruità tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento;

dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso.

PATTI

Dalla documentazione inserita a fascicolo non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo per la servitù di accesso sia pedonale che carraio, che si pratica attraverso le aree distinte in catasto terreni, foglio 2 mappale 387-388, come indicato nell'atto notarile di acquisto REP. 9527-RAC. 4545 del 23/09/2010 in favore della debitrice eseguita, in cui a Pag. - 3 Par. 3 è indicata l'esistenza di detta servitù.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato attualmente non è utilizzato e appare in ottimo stato d'uso per quanto attiene a pavimenti, intonaci, serramenti nonché agli impianti elettrico ed idrico.



SERVITU',CENSO,LIVELLO,USI CIVICI

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o consultata dallo scrivente non emergono a favore o a gravame sull'unità pignorata vincoli di censo, livello o usi civici;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato possiede caratteristiche costruttive buone, con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in ca, finitura in intonaco e piastrelline di cotto dei balconi. Interni con rampa scala rivestita in pietra lucida, pavimenti in piastrelle di cotto, serramenti in legno con doppi vetri. Bagni completi di sanitari in buono stato di conservazione .L'impianto di riscaldamento autonomo risulta essere a Gas e la caldaia e' posizionata nel sottotetto .Da quanto è emerso nel sopralluogo anche l'impianto elettrico non necessita di particolari interventi di ristrutturazione anche se non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Normativa in quanto al sopralluogo non sono stati esibiti i relativi certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al sopralluogo l'immobile risultava libero da persone e cose.

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.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 10/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario

Iscritto in data 26/10/2020

ai numeri 8340/1473

presso Agenzi Entrate di Vercelli

Quota: 1/1

Importo: € 370.000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto giudiziario da pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 03/10/2022
ai numeri 8571/6767
Quota 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato pignorato risulta allocato in Zona di PRG Area AC(zona di completamento) 26 del Comune di Lamporo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta costruito regolarmente in forza del permesso di costruire rilasciato dal comune di Lamporo in data 18 settembre 2007 n.11/07. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE redatto in data 2010 e pertanto scaduto il 10 settembre 2020

Non e' stato possibile acquisire i certificati di regolare esecuzione degli impianti

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali



STIMA ED EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dalla somma dei due beni sotto descritti:

- **Bene N° 1** - Distinto al catasto al Fg.2 Mappale 391 sub.2 piazza F.Deva n.6 piani T.1.2 cat.A/7 consistenza vani 7. Mq.commerciali come precedentemente calcolato mq.230
- **Bene N° 2** -Distinto al catasto al Fg 2 mappale 391 sub.3 piazza F.Deva n.5 piano T. categoria C/6 mq.20

il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, nonché - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI.

Bene 1

Villa unifamigliare

Piazza F.Deva 5 lamporo (VC)	sup conv	valore unit.	valore compl.	Totale
	230	750	172500	172500

Bene 2

Garage

Piazza F.Deva 6 Lamporo (VC)	20		12500	12500
			TOTALE	185000

Valore finale di stima: € 185000

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 25/05/2023

IL perito CTU

ING. Alberto Rosso.



ELENCO ALLEGATI

- ✓ N. 1 documentazione fotografica
- ✓ N. 3 planimetrie catastali in atti
- ✓ N. 1 permesso di Costruire
- ✓ N. 1 Ultimazione Lavori
- ✓ N. 1 Certificazione di Agibilità
- ✓ N. 1 Estratto per riassunto atto di matrimonio eseguita
- ✓ N. 1 Foglio riassuntivo identificativo lotto formato rtf
- ✓ N. 1 perizia formato privacy

