

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciocca Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria dati catastali.....	4
Dati catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze ventennali.....	7
Formalita pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Elenco allegati.....	11



## INCARICO

---

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Ing. Ciocca Giovanni, con studio in Via Vittorio Veneto, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email giovanni.ciocca@tiscali.it, PEC giovanni.ciocca2@ingpec.eu, Tel. 0161 249308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2023 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 Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 159

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato su 3 livelli oltre cantina al piano interrato, libero su due lati. Consta al piano T di ingresso in cucina con adiacente soggiorno dal quale si accede in bagno e agli altri livelli dell'immobile; di fronte alla scala che porta in cantina si apre altro accesso alla Via Biliani.

Al piano 1 trovasi un altro vano dal quale si accede ad una camera da letto con accesso al balcone sul quale è posto un piccolo vano (ex wc) adibito a centrale termica. Al piano 2, classificato come locale di sgombero, trovasi un ulteriore bagno (da sanare urbanisticamente e catastalmente).

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dalla verifica della documentazione in atti ho riscontrato la assenza nella relazione notarile del codice fiscale della esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ho richiesto al notaio redattore della certificazione (vedasi mail allegate). Ho successivamente riscontrato una anomalia nell'esposizione delle iscrizioni e ho pertanto richiesto spiegazioni al notaio con il quale è stato stipulato l'atto di compravendita del bene e contemporaneo atto di mutuo; mi è stata fornita pronta spiegazione con mail che si allega

## 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 comunione legale dei beni.

Anche \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è esecutata in quanto sottoscrittrice di ipoteca volontaria e coniugata in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Via Biliani; part. 13; part. 193; accesso ad altre proprietà e part. 15

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (P.T.)	24,80 mq	36,90 mq	1,00	36,90 mq	2,70 m	T
Abitazione (P. 1)	25,40 mq	36,90 mq	1,00	36,90 mq	2,67 m	1
Vano scale (3 rampe)	11,30 mq	18,70 mq	0,20	3,74 mq	2,50 m	S-T, T-1, 1-2
Locale di sgombero	21,00 mq	29,50 mq	0,33	10,89 mq	2,13 m	2
Bagno	7,45 mq	10,70 mq	1,00	10,70 mq	2,00 m	2
Balcone scoperto	2,80 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
Locale caldaia	0,70 mq	0,96 mq	0,20	0,19 mq	2,20 m	1
Cantina	11,89 mq	17,85 mq	0,20	3,57 mq	2,20 m	S
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,69 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1990 al 11/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 14 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 0,60



		Piano T/1 - 1ST - 2
Dal 11/04/1997 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 14 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 223,11 Piano T/1 - 1ST - 2
Dal 02/08/2005 al 12/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 14 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 223,11 Piano T/1 - 1ST - 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## 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	14			A3	U	6 vani		223,11 €	T/1 - 1ST - 2	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nonostante le ricerche e le richieste avanzate all'Agenzia delle Entrate di Vercelli e Alessandria (come da mail allegate), non mi è stato possibile reperire una planimetria catastale più recente di quella cortesemente fattami pervenire dallo studio del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa alla situazione del 1990. Non è pertanto possibile conoscere la esatta situazione catastale aggiornata. Ho pertanto provveduto ad effettuare un rilievo delle parti di immobile che apparivano differenti rispetto alla situazione del 1990 e a predisporre un conseguente elaborato, che viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante, idoneo alla regolarizzazione sia catastale che urbanistica dell'immobile. Le differenze riguardano alcune variazioni nelle aperture interne al piano T (urbanisticamente autorizzate con DIA del 14/05/1997); da regolarizzare catastalmente e urbanisticamente la presenza di un muretto di protezione del vano scala e la realizzazione di un bagno nel preesistente locale di sgombero posto al piano 2.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in stato di abbandono con presenza di alcune masserizie e asportazione delle ante delle finestre in alluminio del primo piano (foto DSC00224). Non è stato possibile verificare la funzionalità delle utenze (chiuse). Non si osservano comunque tracce di umidità nella abitazione. Nella cantina sono accatastate masserizie varie (foto DSC00237 e 238) e ciò non ne ha consentito un approfondito esame.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile sorge su zona identificata al catasto terreni come foglio 6 particella 14, ciò ha portato il notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'atto di compravendita del 11/04/1997 a parlare di fabbricato con cortile anche se tale cortile di fatto non esiste, essendo totalmente gravato, di fatto, di servitù di passaggio carrabile per l'accesso alle particelle 17, 193 e 19

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Est, Sud-Est  
Altezza interna utile: m.2,70 per la parte abitabile  
Strutture verticali: in muratura di mattoni pieni  
Solai: volte a botte in muratura di mattoni pieni  
Copertura: a falde in legno come da disegno allegato all'autorizzazione comunale del 09/04/1988  
Manto di copertura: tegole in laterizio  
Paretri esterne e interne: tinteggiatura su intonaco civile (foto DSC0211, 0223, 0225, 0230)  
Infissi esterni e interni: ante al battente in alluminio tranne porte di accesso in legno (cantina) e Legno e vetro (principale) con controporta esterna in alluminio  
Scale: in muratura con rivestimento in piastrelle (foto DSC0221 e 0228) per accesso a primo e secondo piano; senza rivestimento (foto DSC0240 per accesso alla cantina)  
Impianto termico: termosifoni (foto 0212, 0222, 0226) manca termosifone locale 2° piano (foto DSC0234) collegati a caldaia SIME (foto DSC0342) da sostituire in quanto priva di libretto di impianto  
Impianto idrico e elettrico sotto traccia ma privi di certificazioni  
Cantina: con volta a botte in mattoni pieni e H.max m.2,20

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>11/04/1997</b> al <b>02/08/2005</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	11/04/1997	33706	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Casale Monferrato	23/04/1997	2034	1687
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/08/2005</b> al <b>10/05/2023</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	02/08/2005	7914	4754
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Casale Monferrato	04/08/2005	4821	3084
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 26/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Casale Monferrato il 04/08/2005  
 Reg. gen. 4820 - Reg. part. 1037  
 Quota: 1  
 Importo: € 120.000,00  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 60.000,00  
 Rogante: notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 02/08/2005  
 N° repertorio: 7913  
 N° raccolta: 4753
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Casale Monferrato il 02/12/2008  
 Reg. gen. 6712 - Reg. part. 1163  
 Quota: 1  
 Importo: € 136.000,00  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 68.000,00  
 Rogante: notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Data: 19/11/2008  
 N° repertorio: 7392  
 N° raccolta: 3091

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Casale Monferrato il 29/04/2015  
 Reg. gen. 1825 - Reg. part. 1379  
 Quota: 1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Casale Monferrato il 16/01/2023  
 Reg. gen. 209 - Reg. part. 192  
 Quota: 1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

P.R.G.C. pubblicato il 13/11/2019

## 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 risulta agibile.

Autorizzazione 43/A1/86 del 19/09/1986 di variante di opere in corso (manutenzione straordinaria del tetto di fabbricato ad uso abitativo) rilasciata il 09/04/1988.

D.I.A. del 14/05/1997 per: spostamento della porta del bagno al piano terreno; demolizione parziale di un muro al piano terreno; chiusura del camino al piano terreno; rifacimento di alcune porzioni di intonaco; rifacimento dei pavimenti e di alcuni rivestimenti; realizzazione di impianto termico inferiore a 30.000 Kcal

### ***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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo in quanto si è rilevata lieve differenza nella dimensione del varco aperto tra cucina e soggiorno al piano terreno; inoltre al piano secondo è stato realizzato un bagno con vasca (foto DSC0230, 0232, 0233). Gli abusi riscontrati sono sanabili con una spesa di € 516,00 per oneri comunali oltre ad una spesa di € 350 per compilazione e presentazione DOCFA sulla base della tavola allegata alla presente relazione redatta a seguito dei rilievi effettuati in loco.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 159  
 Fabbricato su 3 livelli oltre cantina al piano interrato, libero su due lati. Consta al piano T di ingresso in cucina con adiacente soggiorno dal quale si accede in bagno e agli altri livelli dell'immobile; di fronte alla scala che porta in cantina si apre altro accesso alla Via Biliani. Al piano 1 trovasi un altro vano dal quale si accede ad una camera da letto con accesso al balcone sul quale è posto un piccolo vano (ex wc) adibito a centrale termica. Al piano 2, classificato come locale di sgombero, trovasi un ulteriore bagno (da sanare urbanisticamente e catastalmente).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 14, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 49.252,75  
 Il valore è stato determinato sulla base dei valori minimi indicati nelle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, non avendo reperito vendite recenti e simili per tipologia e zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 159	103,69 mq	475,00 €/mq	€ 49.252,75	100,00%	€ 49.252,75
Valore di stima:					€ 49.252,75

Valore di stima: € 49.252,75

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	516,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rimozione e smaltimento masserizie	600,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€

**Valore finale di stima: € 42.861,48**



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 15/05/2023



Cioca Giovanni  
Ordine degli Ingegneri  
Esperto ex art. 568 c.p.c.  
della Provincia di Vercelli  
Ingegnere  
17.05.2023 19:55:54  
GMT+01:00

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Attuale e storica (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 10/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Atto notaio Oppezzo con planimetria catastale (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pratica edilizia 48/A6 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. 14/05/1997 (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola per sanatoria urbanistico/catastale (Aggiornamento al 12/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - mail x richiesta c.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e planimetrie catastali e richiesta chiarimenti notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta pagamento diritti Comune Mombello Monferrato (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check List documentazione (Aggiornamento al 16/05/2023)

