
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2021 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	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2021 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.480,00	13

INCARICO

All'udienza del 13/12/2022, 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 19/12/2022 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 Valduggia (VC) - Via Roma 11, piano 2°

DESCRIZIONE

Appartamento al secondo piano di palazzina residenziale nel centro del Comune di Valduggia con annessa cantina e due box auto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/02/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Claudio Roselli Custode

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via Roma 11, piano 2°

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

L'alloggio confina a Nord-Est con scala condominiale e altro alloggio.
Confina a Sud-Est con Via Roma, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con cortile condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	20,70 mq	24,10 mq	1,00	24,10 mq	2,80 m	Secondo
Camera 1	13,10 mq	17,10 mq	1,00	17,10 mq	2,80 m	Secondo
Camera 2	10,80 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,80 m	Secondo
Camera 3	13,30 mq	16,20 mq	1,00	16,20 mq	2,80 m	Secondo
Cucina	9,24 mq	10,70 mq	1,00	10,70 mq	2,80 m	Secondo
Ingresso	12,00 mq	14,40 mq	1,00	14,40 mq	2,80 m	Secondo
Bagno	5,60 mq	7,22 mq	1,00	7,22 mq	2,80 m	Secondo
Ripostiglio	1,14 mq	1,45 mq	1,00	1,45 mq	2,80 m	Secondo
Disimpegno	2,74 mq	3,17 mq	1,00	3,17 mq	2,80 m	Secondo
Cantina	4,75 mq	5,92 mq	0,20	1,18 mq	2,20 m	Interrato
Autorimessa	11,00 mq	12,40 mq	0,20	2,48 mq	2,25 m	Interrato
Balcone 1	4,46 mq	4,46 mq	0,40	1,78 mq	2,80 m	Secondo
Balcone 2	4,46 mq	4,46 mq	0,40	1,78 mq	2,80 m	Secondo
Autorimessa PT	11,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,40 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				117,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,96 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 08/07/1999 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 100, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 11 mq Rendita € 32,38 Piano S1
Dal 08/07/1999 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 100, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 Vani Rendita € 573,27 Piano S1-2
Dal 25/10/2007 al 20/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 341, Sub. 37 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 11 mq Rendita € 32,38 Piano S1
Dal 25/10/2007 al 20/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 341, Sub. 13 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 Vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 573,27 Piano S1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	341	13		A2	U	6 Vani	106 mq	573,27 €	S1-2	
	18	341	37		C6	3		11 mq	32,38 €	S1	
	18	341	123		C6	3		11 mq	32,38 €	Terreno	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' stata rilevata una difformità: il soggiorno è stato suddiviso in due ambienti destinati a soggiorno e camera. La modifica non è stata autorizzata né accatastata, ma è possibile una sanatoria pagando oneri minimi per € 516,00 oltre al costo della pratica e dell'accatastamento.

Uno dei due balconi è stato chiuso con serramenti come molti altri dello stesso condominio. L'Ufficio Tecnico del Comune di Valduggia sostiene che nessuno dei loggiati realizzati abusivamente possono essere sanati. Si dovrà procedere allo smontaggio dei serramenti.

Il Box Auto al Piano Interrato è inaccessibile poiché è stato inibito l'uso della rampa ai veicoli. E' utilizzato come magazzino-cantina.

Il Box Auto al Piano terreno (accesso 24.03.2023) è inutilizzabile a causa della esigua dimensione in larghezza (portone 1,83 m.). E' utilizzato come magazzino-cantina.

Sono stati quindi valutati almeno pari della cantina.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è molto buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'edificio risale alla fine degli anni '60, ma le buone qualità costruttive hanno mantenuto in buone condizioni l'immobile in oggetto nei cinquanta anni di "vita".

L'alloggio è stato mantenuto in ottime condizioni.

L'alloggio è esposto sui tre lati a Sud-Ovest, Sud e Sud-Est.

L'altezza utile interna è di 2,80 mt.

La struttura dell'edificio è in travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e tamponamenti in laterizio non coibentato.

La copertura è a falde e il manto è in tegole in cotto.

La pavimentazione interna della unità immobiliare è in ceramica e in legno nelle camere.

Gli infissi interni e esterni sono gli originali in legno del 1970.

Le scale condominiali sono pavimentate in marmo.

Gli impianti sono in buone condizioni, ma non sono stati reperiti i certificati. L'impianto di riscaldamento è condominiale.

La proprietà comprende un box auto al piano terreno, uno al piano interrato e un locale cantina al piano interrato.

Il Box Auto al Piano Interrato è inaccessibile poiché è stato inibito l'uso della rampa ai veicoli. E' utilizzato come magazzino-cantina.

Il Box Auto al Piano terreno (accesso 24.03.2023) è inutilizzabile a causa della esigua dimensione in larghezza (portone 1,83 m.). E' utilizzato come magazzino-cantina.

Sono stati quindi valutati almeno pari della cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Immobile risulta occupato dall'Esecutata #Turetska Leysa TRTLSY77E65Z138J## con i figli.
 Alla data dell'accesso forzoso del Box Auto al Piano Terreno (24.03.2023) l'alloggio risulta non abitato e inaccessibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1999 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Filippo Perna Notaio in Borgosesia	08/07/1999	139517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/10/2007 al 20/05/2022	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Renzo Battaglia Notaio in Borgosesia	25/10/2007			83196	
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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 19/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da ONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Vercelli il 30/10/2007
Reg. gen. 11307 - Reg. part. 2689
Importo: € 1.776.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 88.830,00
Rogante: Notaio Renzo Battaglia
Data: 25/10/2007
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Vercelli il 07/08/2018
Reg. gen. 7179 - Reg. part. 802
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.687,98

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 04/01/2022
Reg. gen. 59 - Reg. part. 57
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

All'allegato 6 è riportata copia del CDU Certificato di Destinazione Urbanistica
L'edificio è situato in area residenziale esistente (RE)

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.

Licenza di Costruzione Approvata in data 07.02.1968
Variante in corso d'opera approvata in data 19.04.1968
Abitabilità in data 29.01.1971
Copia documenti all'Allegato n. 7

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.

E' stata rilevata una difformità: il soggiorno è stato suddiviso in due ambienti destinati a soggiorno e camera. La modifica non è stata autorizzata né accatastata, ma è possibile una sanatoria pagando oneri minimi per € 516,00 oltre al costo della pratica e dell'accatastamento. Uno dei due balconi è stato chiuso con serramenti come molti altri dello stesso condominio. L'Ufficio Tecnico del Comune di Valduggia sostiene che nessuno dei loggiati realizzati abusivamente possono essere sanati. Si dovrà procedere allo smontaggio dei serramenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 19.602,75

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 Valduggia (VC) - Via Roma 11, piano 2°
 Appartamento al secondo piano di palazzina residenziale nel centro del Comune di Valduggia con annessa cantina e due box auto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 341, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 37, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 123, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 58.980,00
 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 in ottimo stato di conservazione si utilizza il valore massimo delle "Unità residenziali abitabili in buono stato" che riporta un importo minimo di 200,00 €/mq e un valore massimo di 500,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 500,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valduggia (VC) - Via Roma 11, piano 2°	117,96 mq	500,00 €/mq	€ 58.980,00	100,00%	€ 58.980,00
				Valore di stima:	€ 58.980,00

Valore di stima: € 58.980,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: € 56.480,00

Per la regolarizzazione della tramezzatura non autorizzata sarà necessaria una sanatoria con oneri minimi (516,00 €) oltre al costo della pratica e dell'accatastamento

L'amministratore di condominio Geom. **** Omissis **** ha recentemente comunicato al Custode Avv. Roselli il totale debito della esecutata al 30.06.2021 € 17.602,75 cui si sommano € 2.000,00 di costo medio annuo.

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 27/03/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Valduggia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 19/05/2022)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 19/05/2022)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 03/03/2022)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica - Comune di Valduggia (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione Progetto e Autorizzazioni Comune di Valduggia (Aggiornamento al 12/05/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 04/03/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Listino Camera Commercio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 19/05/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile dell'Esecutato (Aggiornamento al 12/05/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valduggia (VC) - Via Roma 11, piano 2°
Appartamento al secondo piano di palazzina residenziale nel centro del Comune di Valduggia con
annessa cantina e due box auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 341, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 37,
Categoria C6 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 123, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: All'allegato 6 è riportata copia del CDU Certificato di Destinazione Urbanistica
L'edificio è situato in area residenziale esistente (RE)

Prezzo base d'asta: € 56.480,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.480,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valduggia (VC) - Via Roma 11, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 341, Sub. 13, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 37, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 341, Sub. 123, Categoria C6	Superficie	117,96 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è molto buono.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano di palazzina residenziale nel centro del Comune di Valduggia con annessa cantina e due box auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dall'Esecutata #Turetska Leysa TRLSY77E65Z138J## con i figli. Alla data dell'accesso forzoso del Box Auto al Piano Terreno (24.03.2023) l'alloggio risulta non abitato e inaccessibile.		