
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanotti Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2023 e 140/2023

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	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.500,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

In data 29/12/2023, la sottoscritta Geom. Zanotti Chiara, con studio in Via Tronzano, 25 - 13041 - Bianzè (VC), email borrozanotti@gmail.com, PEC chiara.zanotti@geopec.it, Tel. 016149126, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Murisengo (AL) - Via Umberto I n. 111

DESCRIZIONE

per la piena quota di comproprietà:

In zona centrale del Comune di Murisengo (AL) in Via Umberto I n. 111, appartamento ad uso abitativo (ante '67) posto al P.1° ed ultimo, facente parte di un fabbricato, elevato a n. 3 piani f.t., di poche unità imm.ri ad indirizzo misto (locali commerciali a PT) non a regime condominiale anche se il complesso immobiliare necessiterebbe di amministratore e di costituirsi in condominio, pertanto autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente disabitato.

Esso, di piccola metratura (mq abitativi 52 lordi e 42 calpestabili circa) è composto da cucina, bagno con antibagno, n. 1 camera da letto bancone (di circa 2 mq) e un'altra camera. Non esistono pertinenze esterne (ne cantina e ne garage).

L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia strutturalmente che per le finiture, l'unica criticità che ci è stata comunicata dal locatore riguarda la canna fumaria che al momento del sopralluogo risultava otturata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Umberto I n. 111,

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 comunione legale dei beni.

Per quanto riguarda le informazioni acquisite sullo stato civile del debitore, vi è risultato che lo stesso ha contratto matrimonio in regime di comunione dei beni in data 20/08/1981 nel Comune di Acerra (NA) e che sull'estratto per riassunto atti di matrimonio del Comune di Acerra non vi sono annotazioni a margine

CONFINI

Consultando gli estratti catastali, l'immobile rappresentato dall'appartamento posto al P.1°, oggetto di perizia, sito nel Comune di Murisengo -AL (CATASTO FABBRICATI Fg 12, mapp. 146 sub. 31), confina:

a nord con altro immobile abitativo (sub.32);

ad ovest con vano scala comune;

a sud con strada pubblica - Via Umberto I;

ad est con altra proprietà (mapp. 144).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,80 m	1°
Terrazza	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				52,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con VARIAZIONE CATASTALE del 09/11/2015 l'appartamento oggetto di perizia (Fig. 12 mapp. 146 sub. 31) veniva censito nella sua attuale consistenza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	146	31		A2	1	vani 3,5	53 mq	253,06 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo effettuato in data 16/01/2024, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'immobile, e non sono emerse alcune irregolarità da evidenziare che pregiudicano il trasferimento del bene e la rendita catastale:

Dall'esame degli estratti catastali, anche l'elaborato planimetrico del mapp. 146 in questione non si sono riscontrate irregolarità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta con un apparente buono stato conservativo sia dal punto di vista strutturale che per le finiture, essendo stato ristrutturato totalmente nel 2011.

Non sono presenti segni di umidità o murature scrostate, si segnalano le persiane in legno verso la strada pubblica che necessitano di manutenzione in quanto la vernice si sta scrostando. Inoltre l'affittuario dell'appartamento ci segnala che la canna fumaria risulta otturate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato elevato a n. 2 piani f.t. nel quale è ricompreso l'appartamento oggetto di perizia, è stato oggetto di alcuni interventi nei decenni passati che hanno modificato la conformazione planimetrica, destinazione parziale e dimensione ad esclusione della sagoma esterna dell'intero fabbricato pervenutomi dall'Ufficio tecnico di Murisengo.

Dalle caratteristiche strutturali generali e da alcune finiture il fabbricato potrebbe risalire prima degli anni del secolo scorso;

Dal punto di vista strutturale risulta costituito prevalentemente da laterizio pieno.

FINITURE ED IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO

Solai a voltini in tutto l'appartamento;



Coperture, apparentemente integro e costituite da classica orditura in legno con sovrastante manto in coppi.

Pavimenti: pavimentazione in gres porcellanato color beige 30x30 in tutto l'appartamento, ad eccezione del bagno che sono di colore bianco; pavimentazione in granito nel vano scala comune;

Rivestimenti interni: civile tinteggiato di vario colore in tutti gli ambienti; ceramica di 20x20 nel bagno;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato giallino;

Infissi/finestre e porte finestre: in legno con vetro camera (circa 10/15 anni) in buono stato;

Infissi/esterni: persiane originali in legno strutturalmente a posto ma che necessitano di manutenzione;

Infissi/porte esterne: porta di ingresso (appartamento) blindata;

porte interne: nella zona giorno in legno smaltato color legno a n. 1 battente di buona qualità;

Impianti idrici presenti nel bagno, sono inoltre presenti gli attacchi per la cucina ma non sono utilizzati; nel bagno è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria

Impianto elettrico presente e a norma;

L'impianto termico: è presente una stufa a pellet nell'ingresso per riscaldare tutti gli ambienti dell'appartamento;

L'altezza media tra pavimento e soffitto nell'ingresso, in camera e in studio è di mt 3,00;

L'altezza tra pavimento e soffitto nel bagno è di mt 2,90;

L'immobile oggetto di perizia (Fg 12 mapp. 146 sub. 31) risulta munito di Attestato di Prestazione Energetica numero 2012 207206 0013 che però risulta scaduto il 27/07/2022.

Al momento del sopralluogo, essendo l'immobile facente parte di una serie di appartamenti, non si era potuto stabilire se gli immobili del comprensorio fossero costituiti in condominio, e neanche la persona presente ha saputo dare indicazioni in merito. La sottoscritta è venuta a conoscenza dell'assenza di un amministratore per il complesso immobiliare solamente a seguito di comunicazione del dott. **** Omissis ****, rappresentante dell'esecutata.

Per il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima sarebbe necessario un amministratore in quanto sono presenti 10 unità immobiliari, per avere adeguata polizza assicurativa, suddivisione delle spese delle parti comuni e tutti gli altri adempimenti necessari.

Si precisa che non è presente la porta tra il locale di antibagno e il bagno ma esclusivamente il foro, inoltre è presente la ventola per l'aerazione forzata in bagno ma non è stato possibile verificare se è collegato a tubi di scarico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal signor. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione registrato presso l'ufficio Torino 1 (TTK) il 23/06/2016 serie 1T numero 6045.

In data 16/01/2024, la scrivente si è recata, presso l'immobile oggetto di perizia, per effettuare le operazioni peritali consistenti nel rilievo dello stesso per le dovute verifiche e scatto di fotografie per la documentazione fotografica.

In tale sopralluogo era presente una persona delegata dall'occupante dell'appartamento, ma non l'esecutato,



che risiede presso altro domicilio.

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo redatto dal sottoscritto, l'immobile risulta completamente arredato e utilizzato dal locatore dell'immobile.

STATO CIVILE

Per quanto riguarda le informazioni acquisite sullo stato civile della debitrice, vi è risultato che la stessa ha contratto matrimonio in regime di comunione dei beni in data 20/08/1981 nel Comune di Acerra (NA) mentre dalle informazioni acquisite presso il Comune di Murisengo risulta residente in altro comune da quello dell'immobile oggetto di perizia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/2008 al 02/08/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Milano Roberto di Casale Monferrato	26/05/2008	90212/6562	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Comune di Casale Monferrato(AL)	29/05/2008	3130/2201	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011 al 12/06/2013	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino	02/08/2011	313662/39030	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino (TO)	30/08/2011	4473/3175	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2013	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Valente di Torino	12/06/2013	70076/20216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino (TO)	11/07/2013	3316/2518	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Casale Monferrato (AL)					



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 27/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di concessione a garanzia di MUTUO fondiario
Iscritto a Torino il 02/08/2011
Reg. gen. 313663 - Reg. part. 39031
Quota: 1/1
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 275.000,00
Rogante: notaio Pier Carlo Caligris
Data: 30/08/2011
N° repertorio: 4474
N° raccolta: 610
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da frazionamento in quota iscritta a Torino il 25/10/2012
Reg. gen. 315848 - Reg. part. 40078
Quota: 1/1
Importo: € 73.830,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00
Rogante: notaio Pier Carlo Caligris
Data: 11/12/2012
N° repertorio: 5340
N° raccolta: 617
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto di concessione a garanzia di MUTUO fondiario
Iscritto a Torino il 12/06/2013
Reg. gen. 70077 - Reg. part. 20217
Quota: 1/1
Importo: € 134.650,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 67.325,00
Rogante: notaio Marco Valente
Data: 11/07/2013
N° repertorio: 3317
N° raccolta: 331

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 07/12/2015
Reg. gen. 284 - Reg. part. 228
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Data: 22/01/2016
 N° Repertorio 4072

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTRAVENTENNALE**

Trascritto a Torino il 23/03/2016
 Reg. gen. 1227 - Reg. part. 939
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Data: 21/03/2016
 N° Repertorio 83928/32855

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 26/01/2023
 Reg. gen. 444 - Reg. part. 383
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 N° Repertorio 3005

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Murisengo (AL), al fine di verificare la legittimità degli immobili oggetto di perizia, la cui edificazione risulta senza dubbio antecedente al 1967, è emersa la seguente documentazione:

- 1) Denuncia d'Inizio Attività prot. 5460 del 07/10/2011, a nome di **** Omissis **** per "Opere di restauro e risanamento conservativo presso l'immobile sito in Murisengo, via Umberto I n° 51 concernente nella diversa distribuzione degli spazi interni, sostituzione dei serramenti esterni mantenendone la foggia di quelli originari per la creazione di n° 10 unità immobiliari".
- 2) Domanda di Certificato di Agibilità protocollato al Comune di Murisengo con prot. 4140 del 01/08/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' presente il certificato energetico dell'immobile / APE ma è scaduto il 27/07/2022

Consultando gli elaborati relativi alla ristrutturazione dell'immobile risultano conformi a quanto effettivamente realizzato, e tutt'oggi presente presso l'immobile oggetto di perizia.
 Non è necessario effettuare pratiche edilizie per sanare difformità.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di perizia, è rappresentato da un appartamento ad uso abitativo non divisibile in natura e, pertanto, si considera un lotto unico destinato alla vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - via Umberto I n. 111, piano 1 per la piena quota di proprietà:

In zona centrale del Comune di Murisengo (AL) in Via Umberto I n. 111, appartamento ad uso abitativo (ante '67) posto al P.1° ed ultimo, facente parte di un fabbricato, elevato a n. 3 piani f.t., di poche unità imm.ri ad indirizzo misto (locali commerciali a PT) non a regime condominiale anche se il complesso immobiliare necessiterebbe di amministratore e di costituirsi in condominio, pertanto autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente disabitato.

Esso, di piccola metratura (mq abitativi 52 lordi e 42 calpestabili circa) è composto da cucina, bagno con antibagno, n. 1 camera da letto bancone (di circa 2 mq) e un'altra camera. Non esistono pertinenze esterne (ne cantina e ne garage).

L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia strutturalmente che per le finiture, l'unica criticità che ci è stata comunicata dal locatore riguarda la canna fumaria che al momento del sopralluogo risultava otturata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 31, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 31.500,00

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Dopo un'analisi del caso in questione,

considerando le problematiche riscontrate legate alle incombenze già citate in perizia, da attuarsi per poter utilizzare integralmente l'immobile, considerando lo stesso, sia pur non di pregio ma ubicato in zona centrale del paese, considerando la mancanza di pertinenze esterne, il perito scrivente riterrà più opportuno applicare un criterio di stima per valore unitario pari ad 600 €/mq.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Alessandria

Osservatori del mercato immobiliare: Bollettino C.C.I.A.A.

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Al valore dell'immobile non ci sono deprezzamenti relativi a sanatorie o opere da eseguire per la regolarizzazione dell'appartamento: €. 31.500,00 (diconsi Euro trentunomilacinquecento)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Murisengo (AL) - Via Umberto I n. 110, piano 1	52,50 mq	600,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00%	€ 31.500,00
				Valore di stima:	€ 31.500,00

Valore di stima: € 31.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	0,00	€

Valore finale di stima: € 31.500,00

Al valore dell'immobile non ci sono deprezzamenti relativi a sanatorie o opere da eseguire per la regolarizzazione dell'appartamento: €. 31.500,00 (diconsi Euro trentunomilacinquecento)

VALORE DEL LOTTO UNICO €. 31.500,00 (diconsi Euro trentunomilacinquecento)

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.

Bianzè, li 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zanotti Chiara



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Certificato di Agibilità
- ✓ N° 7 Estratto Matrimonio e residenza parte eseguita
- ✓ N° 8 Contratto di Locazione
- ✓ N° 9 Estratto APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - via Umberto I n. 110, piano 1 per la piena quota di comproprietà:

In zona centrale del Comune di Murisengo (AL) in Via Umberto I n. 111, appartamento ad uso abitativo (ante '67) posto al P.1° ed ultimo, facente parte di un fabbricato, elevato a n. 3 piani f.t., di poche unità imm.ri ad indirizzo misto (locali commerciali a PT) non a regime condominiale anche se il complesso immobiliare necessiterebbe di amministratore e di costituirsi in condominio, pertanto autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente disabitato.

Esso, di piccola metratura (mq abitativi 52 lordi e 42 calpestabili circa) è composto da cucina, bagno con antibagno, n. 1 camera da letto balcone (di circa 2 mq) e un'altra camera. Non esistono pertinenze esterne (ne cantina e ne garage).

L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia strutturalmente che per le finiture, l'unica criticità che ci è stata comunicata dal locatore riguarda la canna fumaria che al momento del sopralluogo risultava otturata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 31, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 31.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2023 e 140/2023**

DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Murisengo (AL) – Via Umberto I n. 110, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 31, Categoria A2	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta con un apparente buono stato conservativo sia dal punto di vista strutturale che per le finiture, essendo stato ristrutturato totalmente nel 2011. Non sono presenti segni di umidità o murature scrostate, si segnalano le persiane in legno verso la strada pubblica che necessitano di manutenzione in quanto la vernice si sta scrostando. Inoltre l'affittuario dell'appartamento ci segnala che la canna fumaria risulta otturate.		
Descrizione:	per la piena quota di comproprietà: In zona centrale del Comune di Murisengo (AL) in Via Umberto I n. 111, appartamento ad uso abitativo (ante '67) posto al P.1° ed ultimo, facente parte di un fabbricato, elevato a n. 3 piani f.t., di poche unità imm.ri ad indirizzo misto (locali commerciali a PT) non a regime condominiale anche se il complesso immobiliare necessiterebbe di amministratore e di costituirsi in condominio, pertanto autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente disabitato. Esso, di piccola metratura (mq abitativi 52 lordi e 42 calpestabili circa) è composto da cucina, bagno con antibagno, n. 1 camera da letto balcone (di circa 2 mq) e un'altra camera. Non esistono pertinenze esterne (ne cantina e ne garage). L'immobile si presenta in buono stato conservativo sia strutturalmente che per le finiture, l'unica criticità che ci è stata comunicata dal locatore riguarda la canna fumaria che al momento del sopralluogo risultava otturata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato i occupazione:	Occupato		

