

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorenzetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2023 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Ing. Lorenzetti Michele, con studio in Via Michele Cerrone, 16 - 13100 - Vercelli (VC), email michelelorenzetti24@gmail.com;michelelorenzetti@fastwebnet.it, PEC michele.lorenzetti2@ingpec.it, Tel. 3483537098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villarboit (VC) - via San Modesto n.2

DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale unifamiliare cielo-terra ad un piano, oltre sottotetto inagibile, composto da cucina, camera e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/05/2024.

Custode delle chiavi: avv. Andrea Brignolio

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villarboit (VC) - via San Modesto n.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata redatta certificazione notarile a cura del Notaio Viviana Frediani di Alba (CN) in data 25.01.2024. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 08.06.1988, pertanto antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento

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)

Dall'atto di acquisto dell'immobile e dall'atto di stipula del relativo mutuo fondiario effettuato in data 29-03-2007 il **** Omissis **** non risulta essere coniugato.

CONFINI

Il fabbricato confina con

- via Falletti di Barolo lato nordest,
- via San Modesto lato nordovest
- via Airone lato sudovest
- in aderenza con un altro fabbricato residenziale in corrispondenza del lato sudest.

Come evidenziato dalla scheda catastale, il fabbricato insiste su di un'area urbana di forma trapezoidale con area libera in corrispondenza del lato nordovest e sudovest. Tale area, pur essendo di proprietà esclusiva, ha vincolo di uso pubblico, in quanto in corrispondenza del lato nordovest è parte del tracciato della via San Modesto e in corrispondenza del lato sudovest, antistante all'ingresso, è parte della via Airone.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 17/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 238 Categoria A6 Cl.3, Cons. 2 vani Piano T



Dal 17/10/2006 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 238 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 77,47 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 238 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 77,47 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 238 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 77,47 Piano 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
	19	238			A4	1	3 vani	45 mq	77,47 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	238				ENTE URBANO		0135 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna



PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, disabitato probabilmente da parecchio tempo, appare in discreto stato di conservazione. Si sono riscontrati distacchi dell'intonaco del soffitto ma non appaiono presenti macchie dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

Il manto di copertura in tegole di cemento e la relativa lattoneria appaiono in discreto stato di conservazione.

Le persiane lignee versano in pessimo stato di conservazione.

I serramenti esterni lignei sono dotati di vetro singolo ma non presentano criticità strutturali

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti per mancanza di utenze attive.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato, come evidenziato dalle planimetrie allegate, insiste su di un'area urbana di forma trapezoidale con area libera in corrispondenza del lato nordovest e sudovest, la quale, pur essendo di proprietà privata esclusiva, ha vincolo di uso pubblico, in quanto in corrispondenza del lato nordovest è parte del tracciato della via San Modesto e in corrispondenza del lato sudovest, antistante all'ingresso, è parte della via Airone. Tale area non è utilizzabile per scopi privati e pertanto non contribuisce nella determinazione del valore dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in muratura portante con orizzontamenti del tipo in travetti in acciaio e tavelle in laterizio.

Tetto in legno con tegole in cemento e lattoneria in acciaio.

Sottotetto non agibile e aperto in corrispondenza del lato sud-ovest

Pareti intonacate sia esternamente che internamente.

Pavimentazione interna in piastrelle di marmiglia.

Finestre in legno con vetro singolo, complete di persiane lignee e inferriate in acciaio. Impianto idrico sanitario completo di boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Impianto di riscaldamento assente. Impianto gas per la possibile alimentazione della cucina e di una stufa a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1988 al 29/04/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aladino Belsito di Gattinara (VC)	31/05/1988	47568	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	08/06/1988	3411	4562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2007 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Cesario di Milano	29/03/2007	6277	4392
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	06/04/2007	2630	3960
		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 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Vercelli il 06/04/2007
Reg. gen. 927 - Reg. part. 3961
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Massimo Cesario - Milano
Data: 29/03/2007
N° repertorio: 6278
N° raccolta: 4393

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino il 17/01/2024
Reg. gen. 334 - Reg. part. 418
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRGC del comune di Villarboit individua la proprietà nell'ambito delle "Aree residenziali esistenti da ristrutturare" Art. 30. delle NTA.

E' possibile l'intervento diretto.

I parametri di edificazione principale sono:

Indice di edificabilità fondiaria 1 mc/mq

Rapporto di copertura 50%

Altezza massima 10,50 m

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 fu ristrutturato nel 1988 con Concessione Edilizia n.176 del 19.05.1988

L'immobile risulta conforme agli elaborati grafici della precitata Concessione Edilizia e alla scheda catastale



depositata presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate.

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.

Il fabbricato non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villarboit (VC) - via San Modesto n.2
Fabbricato residenziale unifamiliare cielo-terra ad un piano, oltre sottotetto inagibile, composto da cucina, camera e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 238, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 238, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.000,00
Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinsechi che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.
La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI centrale" del Comune di Villarboit, per abitazioni civili in stato di conservazione "normale", indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 770,00 €/mq.
Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati ridotto nella misura del 10% in considerazione dei necessari lavori di adeguamento.



Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 450,00 € /mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villarboit (VC) - via San Modesto n.2	40,00 mq	450,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

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 28/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lorenzetti Michele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villarboit (VC) - via San Modesto n.2
Fabbricato residenziale unifamiliare cielo-terra ad un piano, oltre sottotetto inagibile, composto da cucina, camera e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 238, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 238, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRGC del comune di Villarboit individua la proprietà nell'ambito delle "Aree residenziali esistenti da ristrutturare" Art. 30. delle NTA. E' possibile l'intervento diretto. I parametri di edificazione principale sono: Indice di edificabilità fondiaria 1 mc/mq Rapporto di copertura 50% Altezza massima 10,50 m



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villarboit (VC) - via San Modesto n.2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 238, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 238, Qualità ENTE URBANO	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, disabitato probabilmente da parecchio tempo, appare in discreto stato di conservazione. Si sono riscontrati distacchi dell'intonaco del soffitto ma non appaiono presenti macchie dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura. Il manto di copertura in tegole di cemento e la relativa lattoneria appaiono in discreto stato di conservazione. Le persiane lignee versano in pessimo stato di conservazione. I serramenti esterni lignei sono dotati di vetro singolo ma non presentano criticità strutturali Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti per mancanza di utenze attive.		
Descrizione:	Fabbricato residenziale unifamiliare cielo-terra ad un piano, oltre sottotetto inagibile, composto da cucina, camera e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

