
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ghisio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Ghisio Giuseppe, con studio in Via Dante Alighieri, 66 - 13100 - Vercelli (VC), email giughisio@libero.it, PEC giuseppe.ghisio@geopec.it, Tel. 0161 250 142, Fax 0161 250 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2024 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 Valduggia (VC) - Località Cantone,65, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis **** disposto su tre piani fuori terra alla frazione Località Cantone n.65 del Comune di Valduggia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 Valduggia (VC) - Località Cantone,65, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Con espresso riferimento alla mappa catasto terreni:vicolo Comunale e proprietà al mappale n.409 del Fg.42.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,50 mq	24,60 mq	0,22	5,41 mq	2,50 m	Terra
Ripostiglio	5,75 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,50 m	Terra
abitazione	18,98 mq	22,80 mq	1,00	22,80 mq	2,50 m	Terra
abitazione	41,40 mq	53,64 mq	1,00	53,64 mq	2,70 m	Primo
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
abitazione	37,15 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				129,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1998 al 08/08/1924	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. NCEU, Fg. 42, Part. 410, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 130 mq

		Rendita € 198,84 Piano T-1-2
--	--	---------------------------------

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
NCEU	42	410	3		A4	1	7,0		198,84 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
42	410				Ente Urbano		00.00.69 mq				

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrata differenziazione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Valduggia l'estratto per riassunto atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutati sono in regime di comunione legale dei beni.

PATTI

L'immobile risulta occupato dai debitori.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in valutazione alla data di sopralluogo del 05.06.2024 eseguito con il custode incaricato ed alla sig.ra **** Omissis **** si presentava,per la parte interna e di abitabilità,in men che mediocri condizioni. Pure le facciate esterne e serramenti in generale,sono abbisognevole di radicali manutenzioni.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche.Internamente i locali sono scarsamente mantenuti,le facciate esterne rivestite al rustico necessitano di manutenzione.Le murature verticali sono in laterizio,la copertura è a falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole curve in cotto tradizionale.Le pareti interne in muratura di mattoni,solai piani in latero cemento.Scale interne in legno,i pavimenti parte in ceramica e parte in legno.Serramenti esterni in legno con ante a stecca e vetro semplice,porte interne in legno tamburato.Non esiste impianto di riscaldamento,si sopperisce stufe.Pertinenziale area cortilizia a corredo nel lato di ovest.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato in data 05/06/2024unitamente al custode Avv.Monteleone Domenico ,al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato,lo stesso risultava occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1998 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Martucci Pierangelo	11/09/1998	15722	59730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio Provinciale Vercelli	17/09/1998	6706	5207
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 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 01/03/2024
Reg. gen. 1877 - Reg. part. 1483
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'esecutata ha acquistato l'immobile in esecuzione per la quota del 50/ in regime di comunione legale con il coniuge **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 01/03/2024
Reg. gen. 1877 - Reg. part. 1483
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'esecutato ha acquistato l'immobile pignorato per la quota del 50% in regime di comunione legale con il coniuge **** Omissis ****

L'esecutato ha acquistato l'immobile in esecuzione per la quota del 50% in regime di comunione legale con il coniuge **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale Comunale Vigente (VARIANTE STRUTTURALE 4° comma dell'Art.17 L.R.56/77 s.m.i.) classifica l'immobile secondo Art.20: insediamenti residenziali di CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO (Nuclei di Antica Formazione).

Gli interventi edilizi manutentivi, di recupero, di destinazione d'uso consentiti, sono meglio descritti all'art.20 che si unisce in allegato.

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.

Da un esame effettuato in data, 13 agosto 2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valduggia, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio all'esecutato o suo dante causa.

L'unico documento di riferimento sono le planimetrie catastali datate 26.06.1998 dalle quali emergono delle difformità rispetto all'esistente.

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.

A seguito di attenta disamina emergono le seguenti difformità edilizie: a piano terra lato est è stata aperta finestra;

-al piano primo nel locale cucina è stata chiusa la porta di accesso verso il disimpegno e aperta altra sulla parete verso soggiorno;

-al piano secondo è stata aperta nella camera verso est una finestra a confine con altra proprietà. Nella camera lato nord ovest è stata frazionata la camera da letto e ricavato un nuovo servizio igienico sanitario.

Le difformità riguardano opere interne, senza aumento di volumetria, eccezione fatta per l'apertura di finestra nel lato di ovest che come detto si trova sul confine.

Per sanare le difformità occorre presentare pratica edilizia con Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art.36(L) del Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001 che recita: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI ASSENZA DI TITOLO O TOTALE DIFFORMITÀ'.

Il rilascio del Permesso in Sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia pari a quella prevista dall'Art.16.

Per quanto riguarda il mantenimento della finestra nel lato di est, dovrà essere presentata al Comune scrittura privata registrata di autorizzazione con la parte proprietaria confinante.

COSTI PER SANATORIA:

-diritti di segreteria per la presentazione del Permesso di Costruire €350,00 oltre a bollo di €16,00;

-oblazione ai sensi dell'Art.36 (L): costo delle opere stimate per realizzazione della finestra, della apertura e

chiusura porta,realizzazione servizio igienico..€6.000,00.
€6.000,00 x 5% x 2 = €. 600,00.

Spese tecniche:

-redazione pratica edilizia consistente in:compilazione del Permesso di Costruire,redazione elaborati grafici,fine lavori,richiesta certificato di agibilità...€.1.300,00;

Accatastamento €. 600,00

Complessivamente costi per sanatoria €.2.866,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valduggia (VC) - Località Cantone,65, piano T-1-2
Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****disposto su tre piani fuori terra alla frazione Località Cantone n.65 del Comune di Valduggia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 410, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 410, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.730,00
Casa di civile abitazione ubicata in Valduggia località Cantone n.65 su tre livelli con piccola area cortilizia lato di ovest.Non è possibile giungervi in macchina,vi si accede tramite vicoletto comunale pedonale che diparte dalla strada principale che dista circa 100 ml.
E' rubricata al catasto fabbricati al Fg.42 particella 410 sub.3 ed al Catasto Terreni al Fg.42 particella 410 Ente Urbano di mq.69.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
E' un fabbricato indipendente così strutturato:a piano terreno porticato,ripostiglio,cantina e scala al piano superiore.Al piano primo disimpegno,camera,cucina e soggiorno,balcone su tutto il fronte principale.Al secondo piano due camere,bagno,disimpegno e scala al sottotetto,balcone su tutto il fronte principale e nel lato nord-ovest.
Località Cantone è una delle molteplici frazioni del Comune di Valduggia,dista circa 4 chilometri da Valduggia.E' un piccolo nucleo di fabbricati,non è dotata di alcun servizio,occorre recarsi a Valduggia oppure nella città di Borgosesia a distanza di Km.5,00 circa.Come già detto l'immobile ha al suo interno impianto idrico ed elettrico,manca l'impianto di riscaldamento,cui si sopperisce con stufe.
E' abitato dai debitori.
Per quanto sopra,tenuto conto della media dei valori di riferimento del listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli, delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate,nonchè delle conoscenze personali del mercato immobiliare,anche se qui non espressamente riportate,si ritiene equo applicare il valore pari da €.250,00/mq.
Fatta avvertenza che al valore calcolato, dovranno dedursi €.2.866,00 (costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali).
VALORE DI STIMA: € 38.730,00 dedursi
COSTI REGOLARIZZAZIONE €. 2.866,00
VALORE EFFETTIVO €. 35.864,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Valduggia (VC) - Località Cantone,65, piano T-1-2	129,10 mq	300,00 €/mq	€ 38.730,00	100,00%	€ 38.730,00
				Valore di stima:	€ 38.730,00

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 27/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ghisio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Nota trascrizione pignoramento
- ✓ Altri allegati - Visura storica NCEU
- ✓ Altri allegati - Visura NCT Ente Urbano
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa NCT
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Stralcio Piano Regolatore
- ✓ Altri allegati - Fotografie
- ✓ Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valduggia (VC) - Località Cantone,65, piano T-1-2
Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****disposto su tre piani fuori terra alla frazione Località Cantone n.65 del Comune di Valduggia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 410, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 410, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale Vigente (VARIANTE STRUTTURALE 4° comma dell'Art.17 L.R.56/77 s.m.i.)classifica l'immobile secondo Art.20:insediamenti residenziali di CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO (Nuclei di Antica Formazione). Gli interventi edilizi manutentivi,di recupero,di destinazione d'uso consentiti,sono meglio descritti all'art.20 che si unisce in allegato.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Valduggia (VC) - Località Cantone,65, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 410, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 410, Qualità Ente Urbano	Superficie	129,10 mq
Stato conservativo:	Il bene in valutazione alla data di sopralluogo del 05.06.2024 eseguito con il custode incaricato ed alla sig.ra **** Omissis **** si presentava,per la parte interna e di abitabilità,in men che mediocri condizioni. Pure le facciate esterne e serramenti in generale,sono abbisognevoli di radicali manutenzioni.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****disposto su tre piani fuori terra alla frazione Località Cantone n.65 del Comune di Valduggia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato,effettuato in data 05/06/2024unitamente al custode Avv.Monteone Domenico ,al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato,lo stesso risultava occupato dai debitori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 01/03/2024

Reg. gen. 1877 - Reg. part. 1483

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'esecutato ha acquistato l'immobile pignorato per la quota del 50% in regime di comunione legale con il coniuge **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 01/03/2024

Reg. gen. 1877 - Reg. part. 1483

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'esecutata ha acquistato l'immobile in esecuzione per la quota del 50/ in regime di comunione legale con il coniuge **** Omissis ****