
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE. I I .

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanotti Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.

promossa da

****omiss****

contro

****omiss****

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 150/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.400,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

In data 30/01/2024, 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 01/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Capannone ubicato in Crescentino (VC) – Via Di Bondone Giotto n. 52/B

DESCRIZIONE

per la piena quota di proprietà:

In zona periferica del Comune di Crescentino (VC) in Via di Bondone Giotto n. 52/B, capannone prefabbricato realizzato nel 1981, facente parte di una più ampia zona industriale, avente un solo piano a tutta altezza, autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente adibito a sede operativa dell'attività dell'esecutato di commerciante ambulante, e più nel dettaglio all'interno si trova deposito di furgone destinato al commercio ambulante, locale ufficio, area lavorazione materie prime, cella frigorifera e locale di deposito con servizio igienico.

Esso, di piccola metratura rispetto agli altri capannoni delle attività limitrofe è composto da un'unica area aperta, con l'ingresso tramite un ampio portone e illuminazione garantita da finestre a nastro lungo il perimetro.

All'interno è presente un ampio spazio per la sosta dei veicoli ma sono presenti anche delle divisioni interne realizzate in blocchi di cls lasciate grezze all'esterno con soffitto in pannelli per controsoffitto. Questi locali consistono in locale lavorazione materie prime, ufficio e deposito, ognuno con accesso indipendente dalla zona di deposito automezzi. Inoltre nel locale deposito è possibile accedere a due locali antibagno e relativi servizi igienici. Adiacente a questa parte in blocchi in cls è installata anche una cella frigorifera prefabbricata.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo strutturalmente, l'unica criticità riguarda i controsoffitti dei locali di deposito e zona lavorazione che risultano parzialmente sfondati.

L'accesso al capannone è garantito da accesso indipendente, partendo dalla strada principale, si costeggia tutto il capannone e dal retro è presente il portone di accesso.

Si conferma che non esistono servitù di passaggio pedonali e/o carraie alcune, ne a favore ne contro.

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** - Capannone ubicato in Crescentino (VC) – Via Di Bondone Giotto n. 52/B

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 al seguente esecutato:

- ****omiss****

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

- ****omiss****

Per quanto riguarda le informazioni acquisite sullo stato civile del debitore, vi è risultato che lo stesso ha stato civile libero.

CONFINI

Consultando gli estratti catastali, l'immobile rappresentato, oggetto di perizia, sito nel Comune di Crescentino - VC (CATASTO FABBRICATI Fg 20, mapp. 192 sub. 5), confina:

a nord area cortilizia comune alle altre attività limitrofe (sub.3);

ad ovest altra attività (sub 1);

a sud altra attività (sub 1);

ad est area cortilizia comune alle altre attività limitrofe (sub.3);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	264,00 mq	277,00 mq	1,00	277,00 mq	6,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				277,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				277,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con FRAZIONAMENTO del 09/04/2014 il capannone oggetto di perizia (Fg. 20 mapp. 192 sub. 5) veniva censito nella sua attuale consistenza, dal 04/10/2013 era censito al foglio 20 mappale 192 sub 2 zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 2225,41 €, dal 30/01/1992 era censito al foglio 20 mappale 144 sub 2, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 8.720.000,00 Lire.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	192	5	1	C2	4	269 mq	280 mq	375,10 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 08/02/2024, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'immobile, sono emerse alcune irregolarità da evidenziare che non pregiudicano il trasferimento del bene e la rendita catastale in quanto non sono state rappresentate le partizioni interne in blocchi di cls

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta con un apparente buono stato conservativo sia dal punto di vista strutturale che per le finiture.

La struttura del capannone non presenta problemi di umidità, perdite in copertura o vetrate danneggiate.

Per quanto riguarda i locali che sono stati realizzati all'interno nel locale di lavorazione e nel deposito sono stati sfondati i controsoffitti in cartongesso, senza intaccare la struttura metallica, è necessario cambiare alcune lastre in cartongesso. Le parti in muratura risultano in buono stato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta parte di un più ampio complesso capannone prefabbricato a più campate, con illuminazione garantita da ampie finestre a nastro. Le pareti perimetrali sono realizzate sempre con pannelli prefabbricati, mentre le divisioni verso le altre attività sono realizzate con parete in blocchi in cls a tutta altezza.

FINITURE ED IMPIANTI

La copertura è realizzata in tegoli prefabbricati che appoggiano su travi prefabbricate a doppia pendenza;

Il manto di copertura è realizzato in lastre di lamiera grecata in alluminio.

Pavimenti: la pavimentazione è realizzata principalmente in battuto di cemento, mentre all'interno dei locali è stata realizzata una pavimentazione con piastrelle di gres porcellanato.

Rivestimenti interni: le pareti del capannone prefabbricato sono lasciate grezze con pannelli prefabbricati o blocchi in cls ma tinteggiati, l'interno dei locali sono alcuni rivestiti con piastrelle ed altri intonacati e tinteggiati.

Rivestimenti esterni: il capannone non è tinteggiato e lasciato calcestruzzo al grezzo

Infissi/finestre: le finestre perimetrali sono semplici finestre a nastro che si sviluppano sui due lati del fabbricato, sono in buono stato e non necessitano manutenzioni. Non presentano sistemi di oscurazione;

Infissi/porte esterne: il portone di accesso è di tipo metallico a due battenti

porte interne: per l'accesso ai locali interni sono presenti porte e in legno;

finestre interne: nei locali interni sono presenti inoltre alcune finestre per dar luce ai locali in pvc;

Impianti idrici presenti nei bagni e nel locale di lavorazione, è inoltre presente un attacco dell'acqua nella zona di deposito e uno all'esterno del capannone. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico;

Impianto elettrico presente, non sono state reperite certificazioni;

L'impianto termico: non presente

L'altezza media tra pavimento e soffitto del capannone è di 6,5 metri, mentre l'altezza dei locali interni è 2,5 metri;

L'immobile oggetto di perizia (Fg 20 mapp. 192 sub. 5) non risulta munito di Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, con regolare contratto di locazione tra l'esecutato e il Tribunale di Vercelli registrato a Vercelli il 08/04/2024 al numero 1390 serie 3T e codice identificativo TTZ24T001390000JJ. In data 08/02/2024, 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 l'esecutato, che ci ha lasciato visionare l'immobile.

Come dichiarato nel verbale di sopralluogo redatto dal sottoscritto, l'immobile risulta completamente arredato e utilizzato dall'esecutato per svolgere la propria attività.

STATO CIVILE

Per quanto riguarda le informazioni acquisite sullo stato civile del debitore, vi è risultato che lo stesso è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2001 al 21/10/2004	****omiss****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Torelli di Vercelli	15/03/2001	2296	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	10/04/2001	2853/2207	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede di Vercelli	02/04/2001	135	3936.1/2004		
Dal 21/10/2004 al 02/03/2015	****omiss****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Torelli Giuseppe	21/10/2004	6756/1768	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	15/11/2004	11290/7192	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2015 al 30/10/2016	****omiss****	Atto di PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinque Riccardo	02/03/2015	29795/15835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/03/2015	1712/1393	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/10/2016	****omiss****	Atto di ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/08/2022	7823/6202	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 28/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo Iscritto a Vercelli il 15/12/2016
Registrato al numero 9379/1154
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00
A favore di ****omiss****
Contro ****omiss****
Garanzia di: € 76208,68

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 22/12/2023
Registrato al numero 10587/8454
Quota: 1/1
A favore di ****omiss****
Contro ****omiss****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino (VC), al fine di verificare la legittimità degli immobili oggetto di perizia, sono stati reperiti:

La costruzione è stata autorizzata con concessione edilizia 14/81 del 11/05/1981 e successiva variante 74/83 del 08/09/1983. Fine lavori in data 09/05/1984 e agibilità 11/09/1985.

Successivamente è stata una DIA per rifacimento del manto di copertura con contestuale smaltimento in fibrocemento il 29/10/2008 prot. 13754 e fine lavori il 13/03/2009.

Successivamente è stata presentata una pratica edilizia a nome della ****omiss**** per la divisione del capannone con realizzazione di una parete in blocchi in cls. La pratica è stata inviata al SUAP di Crescentino come Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire in data 18/11/2013 prot. 11982. E' stata presentata la fine lavori in data 17/11/2015 prot. 12960.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile

Consultando gli elaborati relativi alla costruzione e successiva ristrutturazione dell'immobile la parte relativa alla struttura prefabbricata del capannone risulta conforme a quanto effettivamente realizzato, e tutt'oggi presente presso l'immobile oggetto di perizia, mentre per quanto riguarda la realizzazione delle partizioni interne relative ai locali di deposito, locale di lavorazione, ufficio e servizi igienici non risulta legittimato da alcune pratiche.

Per sanare queste difformità sarebbe necessario presentare CILA in sanatoria al comune di Crescentino e relativa variazione catastale. L'importo stimato per regolarizzare il fabbricato è di circa 1500€ per la pratica edilizia e accatastamento, a cui vanno sommati circa 1500€ per sanzione, diritti catastali e comunali.

Il totale per la regolarizzazione dell'immobile sarà quindi di circa 3000€ oltre cap e iva di legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di perizia, è rappresentato da un capannone 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** - Capannone ubicato in Crescentino (VC) – Via Di Bondone Giotto n. 52/B

per la piena quota di proprietà:

In zona periferica del Comune di Crescentino (VC) in Via di Bondone Giotto n. 52/B, capannone prefabbricato realizzato nel 1981, facente parte di una più ampia zona industriale, avente un solo piano a tutta altezza, autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente adibito a sede operativa dell'attività dell'esecutato di commerciante ambulante, e più nel dettaglio all'interno si trova deposito di furgone destinato al commercio ambulante, locale ufficio, area lavorazione materie prime, cella frigorifera e locale di deposito con servizio igienico.

Esso, di piccola metratura rispetto agli altri capannoni delle attività limitrofe è composto da un'unica area aperta, con l'ingresso tramite un ampio portone e illuminazione garantita da finestre a nastro lungo il perimetro.

All'interno è presente un ampio spazio per la sosta dei veicoli ma sono presenti anche delle divisioni interne realizzate in blocchi di cls lasciate grezze all'esterno con soffitto in pannelli per controsoffitto. Questi locali consistono in locale lavorazione materie prime, ufficio e deposito, ognuno con accesso indipendente dalla zona di deposito automezzi. Inoltre nel locale deposito è possibile accedere a due locali antibagno e relativi servizi igienici. Adiacente a questa parte in blocchi in cls è installata anche una cella frigorifera prefabbricata.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo strutturalmente, l'unica criticità riguarda i controsoffitti dei locali di deposito e zona lavorazione che risultano parzialmente sfondati.

L'accesso al capannone è garantito da accesso indipendente, partendo dalla strada principale, si costeggia tutto il capannone e dal retro è presente il portone di accesso.

Si conferma che non esistono servitù di passaggio pedonali e/o carraie alcune, ne a favore ne contro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 192, Sub. 5, Categoria C/2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 52.400,00

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 e l'ubicazione in un più ampio complesso industriale, il perito scrivente riterrà più opportuno applicare un criterio di stima per valore unitario pari ad 200 €/mq.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli

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

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Capannone ubicato in Crescentino (VC) – Via Di Bondone Giotto n. 52/B	277,00 mq	200,00 €/mq	€ 55.400,00	100,00%	€ 55.400,00
				Valore di stima:	€ 55.400,00

Valore di stima: € 55.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria per sistemazione interna	3000,00	€

Valore finale di stima: € 52.400,00

VALORE DEL LOTTO UNICO €. 52.400,00 (diconsi Euro cinquantaduemilamilaquattrocento)

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 10/05/2024

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 e visura catastale storica
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Concessioni edilizie con relativa agibilità
- ✓ N° 7 Certificato residenza e certificato di stato libero parte eseguita

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato in Crescentino (VC) – Via Di Bondone Giotto n. 52/B

per la piena quota di proprietà:

In zona periferica del Comune di Crescentino (VC) in Via di Bondone Giotto n. 52/B, capannone prefabbricato realizzato nel 1981, facente parte di una più ampia zona industriale, avente un solo piano a tutta altezza, autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente adibito a sede operativa dell'attività dell'esecutato di commerciante ambulante, e più nel dettaglio all'interno si trova deposito di furgone destinato al commercio ambulante, locale ufficio, area lavorazione materie prime, cella frigorifera e locale di deposito con servizio igienico.

Esso, di piccola metratura rispetto agli altri capannoni delle attività limitrofe è composto da un'unica area aperta, con l'ingresso tramite un ampio portone e illuminazione garantita da finestre a nastro lungo il perimetro.

All'interno è presente un ampio spazio per la sosta dei veicoli ma sono presenti anche delle divisioni interne realizzate in blocchi di cls lasciate grezze all'esterno con soffitto in pannelli per controsoffitto. Questi locali consistono in locale lavorazione materie prime, ufficio e deposito, ognuno con accesso indipendente dalla zona di deposito automezzi. Inoltre nel locale deposito è possibile accedere a due locali antibagno e relativi servizi igienici. Adiacente a questa parte in blocchi in cls è installata anche una cella frigorifera prefabbricata.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo strutturalmente, l'unica criticità riguarda i controsoffitti dei locali di deposito e zona lavorazione che risultano parzialmente sfondati.

L'accesso al capannone è garantito da accesso indipendente, partendo dalla strada principale, si costeggia tutto il capannone e dal retro è presente il portone di accesso.

Si conferma che non esistono servitù di passaggio pedonali e/o carraie alcune, ne a favore ne contro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 192, Sub. 5, Categoria C/2

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

Prezzo base d'asta: € 52.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.400,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Crescentino (VC) – Via Di Bodone Giotto n. 52/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 192, Sub. 5, Categoria C2	Superficie	277,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta con un apparente buono stato conservativo sia dal punto di vista strutturale che per le finiture. La struttura del capannone non presenta problemi di umidità, perdite in copertura o vetrate danneggiate. Per quanto riguarda i locali che sono stati realizzati all'interno nel locale di lavorazione e nel deposito sono stati sfondati i controsoffitti in cartongesso, senza intaccare la struttura metallica, è necessario cambiare alcune lastre in cartongesso. Le parti in muratura risultano in buono stato.		
Descrizione:	per la piena quota di proprietà: In zona periferica del Comune di Crescentino (VC) in Via di Bondone Giotto n. 52/B, capannone prefabbricato realizzato nel 1981, facente parte di una più ampia zona industriale, avente un solo piano a tutta altezza, autonomo per quanto riguarda le utenze e il riscaldamento ed attualmente adibito a sede operativa dell'attività dell'esecutato di commerciante ambulante, e più nel dettaglio all'interno si trova deposito di furgone destinato al commercio ambulante, locale ufficio, area lavorazione materie prime, cella frigorifera e locale di deposito con servizio igienico. Esso, di piccola metratura rispetto agli altri capannoni delle attività limitrofe è composto da un'unica area aperta, con l'ingresso tramite un ampio portone e illuminazione garantita da finestre a nastro lungo il perimetro. All'interno è presente un ampio spazio per la sosta dei veicoli ma sono presenti anche delle divisioni interne realizzate in blocchi di cls lasciate grezze all'esterno con soffitto in pannelli per controsoffitto. Questi locali consistono in locale lavorazione materie prime, ufficio e deposito, ognuno con accesso indipendente dalla zona di deposito automezzi. Inoltre nel locale deposito è possibile accedere a due locali antibagno e relativi servizi igienici. Adiacente a questa parte in blocchi in cls è installata anche una cella frigorifera prefabbricata. L'immobile si presenta in buono stato conservativo strutturalmente, l'unica criticità riguarda i controsoffitti dei locali di deposito e zona lavorazione che risultano parzialmente sfondati. L'accesso al capannone è garantito da accesso indipendente, partendo dalla strada principale, si costeggia tutto il capannone e dal retro è presente il portone di accesso. Si conferma che non esistono servitù di passaggio pedonali e/o carraie alcune, ne a favore ne contro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato		