
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borgognoni Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

All'udienza del 31/05/2023, la sottoscritta Arch. Borgognoni Annalisa, con studio in Via Dante Alighieri, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email arch.borgognoni@gmail.com, PEC annalisa.borgognoni@archiworldpec.it, Tel. 392.1784819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2023 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 Vercelli (VC) - VIA MARTIRI DEL KIWU 26, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in comune di Vercelli, parte di edificio condominiale sito in zona residenziale periferica, denominata 'Villaggio Concordia', posta a sud-ovest rispetto al centro storico della città. Il Comune di Vercelli, dista a 80 km da Milano e 75 km da Torino e conta circa 45.000 abitanti e risulta dotato di tutti i principali servizi pubblici e privati (scuole, centri commerciali, negozi di vicinato, banche, farmacie, ecc.). Il comune di Vercelli è dotato di stazione ferroviaria posta sulla linea Milano-Torino. Il casello autostradale più vicino (a 4 km) è quello di Larizzate posto sulla A26 Genova-Gravellona Toce.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche. L'unità immobiliare risulta comunque ad oggi di proprietà privata e non esistono vincoli vigenti a carico del proprietario debitore.

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 Vercelli (VC) - VIA MARTIRI DEL KIWU 26, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Non risultano infatti depositati dal creditore precedente il certificato di stato civile e di residenza dell'esecutato e del debitore non esecutato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- **** ***** (Proprietà 1/1)

Non è possibile certificare il regime patrimoniale dell'esecutata poiché il matrimonio della stessa risulterebbe contratto all'estero ovvero in Senegal. Da quanto dichiarato al Comune di Costa Volpino, luogo di attuale residenza, il matrimonio sarebbe stato contratto in data 10/09/2010, successivamente all'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sita al piano secondo del condominio 'Martiri del Kiwu 26' ed individuata con il numero di interno '100', confina lato nord-est con il vano scala condominiale e l'interno 99 di proprietà ***** [REDACTED] e ***** [REDACTED] lato-sud ovest con l'interno 107 di proprietà ***** [REDACTED] e ***** [REDACTED]

La cantina di pertinenza dell'alloggio, sita al piano terreno dell'edificio condominiale ed individuata con il numero '100' confina lato nord-est con il blocco cantine di altro condominio, lato sud con il corridoio condominiale e lato sud-ovest con cantina di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	3,00 m	2
Veranda	6,00 mq	6,00 mq	0.95	5,70 mq	3,00 m	2
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0.2	1,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				108,50 mq		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2002 al 13/02/2006	***** [REDACTED] c.f. ***** (proprietà per 1/2); ***** [REDACTED] c.f. ***** (proprietà per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 878, Sub. 100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58

		Piano T-2
Dal 13/02/2006 al 26/11/2008	**** [redacted] c.f. ***** (proprietà per 1/2); **** [redacted] c.f. ***** (proprietà per 1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2533, Sub. 100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 614,58 Piano T-2
Dal 26/11/2008	**** [redacted] c.f. ***** (proprietà per 1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2533, Sub. 100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale, mq 105, Rendita € 614,58 Piano T-2

Esiste corrispondenza tra i titolari catastali e 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
	42	2533	100		A3	2	7 vani	105 mq	614,58 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dell'unità immobiliare e la planimetria catastale esistente nonché con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. E' stato richiesto al Comune di [redacted] il Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutata, ****, dal quale risulta che la stessa è attualmente residente [redacted]

È stato richiesto al Comune di [redacted] il certificato di residenza e stato di famiglia del debitore non esecutato ****, dal quale risulta che lo stesso è attualmente residente in comune di Vercelli, via Martiri di Kiwu 26 insieme a:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

L'accesso all'immobile è stato effettuato il giorno 23.06.2023 alle ore 12:00 alla presenza del custode Avv. Carlo Imarisio e della occupante sig.ra ****.

PATTI

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata. In occasione del sopralluogo la signora *****, occupante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha consegnato al custode copia del contratto di comodato d'uso della stessa, registrato in 21/07/2020 al n. 901 serie III presso l' Agenzia delle Entrate sede di Vercelli.

La scrivente ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Vercelli richiesta per ottenere copia del contratto e della relativa registrazione senza ottenere risposta. Si allega la richiesta trasmessa e protocollata. Si provvederà ad integrare l'elaborato peritale con tale documentazione non appena possibile.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta occupata ed in discreto stato di conservazione, così come le parti comuni del contesto condominiale in cui è inserita.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare pignorata risulta inserita in contesto condominiale, essendo parte del 'Condominio Martiri del Kiwu 26', sito in Vercelli, via Martiri del Kiwu 26. L'unità immobiliare oggetto di stima è compresa in un fabbricato condominiale a cinque piani fuori terra. Parti comuni del suddetto edificio residenziale sono: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, i lastrici solari, le scale, i portoni, i vestiboli, gli anditi, i cortili, le facciate, le aree destinate a parcheggio, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione per il gas, energia elettrica, ricezione radio-televisiva, ecc. L'Amministrazione pro tempore del condominio è attualmente affidata alla geometra Alessandra Ferrarotti, con studio in Vercelli, via Ariosto 11, tel. 0161 502875, email alessandra@geometrabarbero.com, pec alessandra.ferrarotti@geopec.it.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare è collocata in un fabbricato di tipo condominiale a cinque piani fuori terra parti di un complesso edilizio, denominato 'Villaggio Concordia' costruito nel 1964 nell'ambito del Piano Inacasa.

Gli edifici del 'Villaggio Concordia' sono dotati di aree verdi ed aree di parcheggio e manovra di pertinenza. Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse strutture a servizio della zona residenziale: parrocchia, comando polizia municipale, scuola dell'infanzia, campo sportivo e piscina comunale. Sono presenti attività commerciali di vicinato e a breve distanza anche supermercati e centri commerciali.

L'edificio a stecca su pilotis, ospitante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, presenta struttura portante a travi e pilastri in cemento armato, tetto a falde sempre in cemento armato, con rivestimento in lastre di fibrocemento e prospetti caratterizzati da finitura in mattoni di laterizio faccia a vista.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene da strada attraverso un'area comune porticata posta al piano terreno, ove affaccia il vano scala dotato di ascensore. L'appartamento con doppio affaccio, posto al secondo piano, presenta ingresso su disimpegno/corridoio che da accesso ai vari locali. L'unità immobiliare è costituita infatti dai seguenti locali: cucina con veranda, lavanderia con veranda, servizio igienico, N°4 camere e locale ripostiglio. L'appartamento è dotato di cantina posta al piano terreno.

I locali interni presentano pavimenti in graniglia o ceramica. Il servizio igienico, di recente ristrutturazione risulta dotato di lavabo, doccia, wc e bidet. Gli ambienti interni presentano pareti intonacate e tinteggiate ed altezza interna pari a 300 cm. Il portoncino d'ingresso è realizzato in legno così come i serramenti interni, realizzati in legno con specchiatura vetrata. I serramenti esterni, risalenti all'epoca della costruzione, sono in ferro con vetro singolo. Le tapparelle in legno, originali dell'epoca, sono state in due casi sostituite con tapparelle in pvc.

I locali cucina e lavanderia presentano veranda dotata di serramenti in ferro originali dell'epoca dotati di pannelli in vetro singolo.

Relativamente alle dotazioni impiantistiche l'impianto elettrico risulta realizzato in parte sotto traccia ed in parte fuori traccia; non è stato possibile reperire il relativo certificato di conformità. Il contatore dell'energia elettrica risulta collocato apposito locale comune sito al piano terreno con accesso dall'area porticata.

L'impianto idrosanitario serve i locali cucina, bagno principale e lavanderia. Il contatore acqua potabile è collocato in apposito locale comune sito al piano terreno con accesso dall'area porticata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, alimentato a gas metano e costituito da caldaia murale posta nella veranda a servizio della cucina. Il contatore gas metano è collocato in apposito locale comune sito al piano terreno con accesso dall'area porticata.

L'unità immobiliare è dotata di cantina di pertinenza, posta al piano terreno, dotata di finestra e porta metallica di accesso. La cantina presenta pareti intonacate al grezzo e pavimento in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore non esecutato ***** insieme ai famigliari:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2002 al 26/11/2008	***** [REDACTED] c.f. *****(proprietà per 1/2); ***** [REDACTED] c.f. *****(proprietà per 1/2)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Catalano	14/05/2002	34481	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	29/05/2002	5262	3787

Dal 26/11/2008	*****, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO SCOLA	26/11/2008	89178	9659
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI VERCELLI	03/12/2008	10659	7636

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 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Vercelli il 03/12/2008
Reg. gen. 10660 - Reg. part. 1735
Quota: 1/1
Importo: € 244.942,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 122.470,70
Interessi: € 122.471,30
Percentuale interessi: 601,00 %
Rogante: Notaio Scola
Data: 26/11/2008
N° repertorio: 89179
N° raccolta: 9660

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 03/04/2023
Reg. gen. 2665 - Reg. part. 2174
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
Contro *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di immobile ricadente in area denominata dal Piano Regolatore Generale Comunale di Vercelli come 'Intorno a porta Torino'. La palazzina risulta invece classificata dal PRG tra 'Le case alte'.

Come riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore:

*'Le case alte individua gli edifici plurifamiliari di tipologie diverse (a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio pubblico (allineate su strada o isolate su lotto), con un numero di piani fuori terra pari o superiore a cinque. Tipi di intervento ammessi: Nel rispetto dei parametri di seguito specificati - **Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*:***

Parametri

Uf 1,2 mq/mq

H 26,6 m

Rc 0,50 (50% sf)

Np 8

Ip 0,3 (30% sf)

Indice di densità arboreo 5

Indice di densità arbustivo 10

D 0 o 10 m

Dc 10 m

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

Per gli ambiti normativi di cui al presente Titolo gli usi compatibili sono:

- gli usi produttivi -terziari - logistici limitatamente a: le attività ricettive; l'esercizio della libera professione, del credito, delle assicurazioni e della direzionalità; il commercio al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita massima pari a 250 mq (esercizi di vicinato); superfici di vendita superiori ai 250 mq, secondo i disposti del piano del commercio ove sia riconosciuto l'addensamento urbano o extraurbano (A1, A3, A4, A5) e la localizzazione urbana (L1) secondo i disposti dalla deliberazione del Consiglio Comunale di adeguamento ai disposti della normativa in materia commerciale; il commercio su area pubblica e all'ingrosso; i pubblici esercizi e circoli ricreativi, le attività di pubblico spettacolo; i laboratori artigianali che ospitano attività di servizio o di produzione con esclusione per le attività insalubri (come definite ai sensi del D.M. 23.12.76 e successivo D.M. 19.11.81 e s.m.i, nonché della Circolare del Ministero della Sanità n. 19 del 19.03.82 e s.m.i.);

- gli usi pubblici e/o di interesse pubblico;

- le attrezzature di interesse generale con limitazione a: distribuzione ed erogazione di energia; comunicazione immateriale; impianti di adduzione, trattamento e refluo di volumi idrici.

Inoltre per la verifica della compatibilità valgono i seguenti disposti: - deliberazione del Consiglio Comunale del 29.01.03, n 10, "Zonizzazione acustica del territorio comunale" redatta ai sensi della Legge Regionale del 20.10.2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"; "Regolamento comunale redatto ai sensi della D.G.R. 5 settembre 2005 n.16-757 Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

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 risulta agibile.

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vercelli, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, è emersa la seguente documentazione autorizzativa:

- LICENZA EDILIZIA N° 976A del 21/08/1964 relativa a 'secondo lotto 'Villaggio Concordia' dell'Istituto Autonomo Case Popolari – Gestione INA-CASA.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta corrispondente a quanto autorizzato dal Comune di Vercelli per cui la suddetta unità immobiliare risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.917,82

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si è applicato il metodo sintetico-comparativo. La stima viene quindi desunta dal confronto tra i valori di mercato di cessione di fabbricati analoghi e sui valori medi espressi dal 'Listino Immobiliare' n° 25 - dicembre 2022 edito dalla C.C.I.A.A. di Vercelli e dall' '*Orientamento ai prezzi degli immobili - Vercelli e Provincia*' a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali. Sono stati presi in considerazione la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la consistenza dei beni. Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorarne

l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, ha provveduto ad una riduzione percentuale pari al 10% del valore commerciale stesso, in considerazione dell'assenza di autorimessa e come garanzia per i vizi del bene posto in vendita ed in considerazione dell'assenza di certificazioni relative alle strutture ed agli impianti.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - VIA MARTIRI DEL KIWU 26, piano 2, con cantina di pertinenza.**
Appartamento composto da ingresso/disimpegno, cucina con veranda, bagno, lavanderia con veranda e quattro camere. Orientamento est-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2533, Sub. 100, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - VIA MARTIRI DEL KIWU 26, piano 2	108,50 mq	750,00 €/mq	€ 81.375,00	100,00%	€ 81.375,00
Valore di stima:					€ 81.375,00
A dedurre					
Deprezzamento pari al 10%					€ 8.137,50
Oneri condominiali					€ 1.917,82
TOTALE					€ 71.319,68
TOTALE STIMA IMMOBILE (arrotondata)					€ 71.000,00

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 12/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borgognoni Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A - Localizzazione e documentazione fotografica
- ✓ B - Certificati di residenza e stato di famiglia
- ✓ C - Documentazione catastale
- ✓ D - Ispezione ipotecaria
- ✓ E - Estratti PRGC
- ✓ F - Documentazione condominiale
- ✓ G - Licenza edilizia
- ✓ H - Contratto di comodato d'uso