

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daffara Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
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 .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2022 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.329,65</b> .....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 14/02/2023, il sottoscritto Geom. Daffara Matteo, con studio in Piazza Risorgimento n.5 - 13100 - Vercelli (VC), email [matteo.dff@gmail.com](mailto:matteo.dff@gmail.com), PEC [matteo.daffara@geopec.it](mailto:matteo.daffara@geopec.it), Tel. 328 8252595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2023 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 Rovasenda (VC) - Via Umberto I n.16A/B, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato di civile abitazione consistente in alloggio composto da sala,angolo cottura, camera e bagno a piano terra, sala,angolo cottura, camera e bagno a piano primo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. risulta composta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, la quale riporta la cronistoria ventennale e ultraventennale oltre ai dati catastali attuali e storici.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali, l'estratto di mappa,la planimetria catastale ed i certificati anagrafici degli esecutati, nonché ad eseguire le opportune ispezioni ipotecarie.

## TITOLARITÀ

---

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

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

Si precisa che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 19/07/2020 e che con provvedimento del 25/05/2022 il Presidente del Tribunale di Vercelli ha dichiarato l'eredità giacente nominando curatore \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* con studio in Carisio, Via Papa Giovanni XXIII n.3.

## CONFINI

L'unità immobiliare in argomento confina, con riferimento alla mappa catasto terreni, con:

- a nord con corte comune;
- ad est con altra proprietà ricompresa al mappale 127;
- ad ovest con Via Umberto I;
- a sud con mappale 143.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,73 mq	125,76 mq	1	125,76 mq	2,60 m	T-1
Balcone scoperto	4,10 mq	4,10 mq	0.25	1,02 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>126,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>126,78 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1994 al 14/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 135, Sub. 16 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 71,01 Piano 1
Dal 01/12/1994 al 14/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 135, Sub. 15 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 Rendita € 85,22 Piano T
Dal 14/09/2007 al 28/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 135, Sub. 20 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 184,63 Piano T-1
Dal 28/09/2007 al 29/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 135, Sub. 20 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 218,20

		Piano T-1
--	--	-----------

Con la precisazione che in data 14/09/2007 è stata realizzata la fusione dei subalterni 15 e 16 che hanno originato l'attuale unità immobiliare censita come Fg.15 part.135 sub.20.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	135	20		A4	2	6,5	126 mq	218,2 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	127				FABB PROMIS		812 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi sono difformità.

Si rileva quanto segue:

- a piano terra sono state demolite, nella camera, le spallette che formavano l'antibagno;
- a piano terra la tramezza di divisione tra ripostiglio e bagno risulta posizionata diversamente;
- a piano terra, all'interno del bagno, è stata realizzata una muratura per delimitare la zona sanitari e chiuso l'accesso al ripostiglio sottoscala;
- a piano primo è stato ampliato l'angolo cottura a discapito di una minor superficie del bagno.

Tali difformità potranno essere regolarizzate, previa presentazione di sanatoria urbanistica, mediante procedura DocFa con costi stimabili in € 550,00 quale compenso professionale ed € 50,00 quali tributi catastali.

## PRECISAZIONI

Si precisa che la visura catastale riporta ancora come intestatario per la quota di 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che risulta deceduto in data 19/07/2020 come da certificato di morte allegato alla presente.

Lo scrivente, il 03/05/2023, ha richiesto ricerca di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate

di Vercelli e Biella ricevendo riscontro il 12/05/2023 mediante l'invio di copia di contratto di comodato ad uso gratuito che si allega alla presente.

La data e l'ora del primo accesso sono state comunicate al debitore da parte del Custode, a mezzo raccomandata a. r., pertanto si accedeva regolarmente agli immobili il 14/03/2023, come da verbale di sopralluogo allegato alla presente.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici dell'esecutato dal Comune di residenza e il certificato di morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica del bene in argomento in quanto la superficie complessiva delle aree risulta inferiore a 5000 metri quadrati.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione.

Si è rilevato unicamente qualche traccia di umidità al primo piano a livello del soffitto.

---

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono tali per legge, uso o destinazione, presunte a norma dell'art.1117 del c.c. in particolare il cortile comune, il marciapiede e i siti stillicidiali.

Nel caso di specie risulta censito in banca dati catastale il cortile comune identificato con Fg.15 part.135 sub.13.

---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come precisato nell'atto di compravendita dell'immobile in argomento, il cortile comune, è gravato da una servitù di transito pedonale e carraio a favore delle proprietà limitrofe e pertanto dovrà essere mantenuto sempre libero e sgombero, fatta eccezione per il carico e lo scarico.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Rovasenda (VC), precisamente alla Via Umberto I n.16 in zona centrale.

Il paese conta circa 1.000 abitanti e dista circa 30 km. da Vercelli.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è consistente in una abitazione disposta su due piani collegati mediante scala interna.

L'accesso pedonale avviene dalla pubblica via.

L'epoca di costruzione del fabbricato è remota e le strutture sono state concepite su murature portanti.

Gli orizzontamenti si presentano mediante volte a botte mentre in alcuni ambienti sono piani.

La copertura, inclinata a doppia falda, presenta struttura lignea con manto di copertura eseguito con

coppi di laterizio.

Le facciate esterne si presentano intonacate e tinteggiate.

Al primo piano si accede mediante scala accessibile dalla pubblica via.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti sono tutti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato dotati di vetro camera in buono stato conservativo e di recente fattura.

Entrambi i bagni sono corredati dei classici sanitari oltre che da vasca da bagno.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placchette in materiale metallico.

Il riscaldamento è garantito da due caldaie alimentate a gas metano, una per piano, in grado di produrre anche l'acqua calda sanitaria e con terminali di emissione del calore vi sono radiatori a parete.

E' presente inoltre un termostato in grado di controllare la temperatura dell'ambiente.

L'alloggio nel complesso si presenta in condizioni conservative discrete, si è rilevata unicamente modesta presenza di umidità a piano primo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1994 al 28/09/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aladino Belsito	01/12/1994	58542	18344
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	14/12/1994	8091	6182
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Vercelli	14/12/1994	1596	1V		
Dal 28/09/2007 al 29/08/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Filippo Perna	28/09/2007	179298	19904
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	03/10/2007	10428	6622		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 29/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Vercelli il 03/10/2007  
 Reg. gen. 10429 - Reg. part. 2527  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 220.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 110.000,00  
 Interessi: € 110.000,00  
 Percentuale interessi: 4,95 %  
 Rogante: Notaio Filippo Perna  
 Data: 28/09/2007  
 N° repertorio: 179299  
 N° raccolta: 19905

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Vercelli il 19/12/2022  
 Reg. gen. 11041 - Reg. part. 8723  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Vedere relativo allegato n.14.

## 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.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione gratuita per opere edilizie n.1/95 del 07/03/1995 per ristrutturazione edilizia ed adeguamento igienico;

- Certificato di agibilità n.2/95.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.1/95 vi sono difformità. Si rileva quanto segue:

- a piano terra sono state demolite, nella sala, le spallette che formavano l'antibagno;

- a piano terra la tramezza di divisione tra angolo cottura e bagno risulta posizionata diversamente;

- a piano terra, all'interno del bagno, è stata realizzata una muratura per delimitare la zona sanitari e chiuso l'accesso al ripostiglio sottoscala;

- a piano terra la finestra dell'angolo cottura ha dimensioni differenti;

- a piano primo è stato ampliato l'angolo cottura a discapito di una minor superficie del bagno.

Le modifiche di cui sopra, tranne la demolizione delle spallette che formavano l'antibagno che va ripristinato, sono sanabili mediante presentazione di istanza in sanatoria con costi stimabili in € 1.280,00 quale compenso professionale oltre a € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria (minimo 516 euro o superiori in base alla redazione e del computo metrico delle opere da sanare) oltre diritti di segreteria pari ad € 60,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli ed oneri in quanto l'immobile non è ricompreso in contesto condominiale.

## 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 unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal Borsino Immobiliare, dal Listino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Vercelli oltre ad aver eseguito indagini di mercato presso operatori del settore e tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rovasenda (VC) - Via Umberto I n.16A/B, piano T-1  
Porzione di fabbricato di civile abitazione consistente in alloggio composto da sala, angolo cottura, camera e bagno a piano terra, sala, angolo cottura, camera e bagno a piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 135, Sub. 20, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 127, Qualità FABB PROMIS Valore di stima del bene: € 69.729,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Rovasenda (VC) - Via Umberto I n.16A/B, piano T-1	126,78 mq	550,00 €/mq	€ 69.729,00	100,00%	€ 69.729,00
				Valore di stima:	€ 69.729,00

Valore di stima: € 69.729,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2340,00	€
Regolarizzazione catastale	600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 56.329,65**

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 31/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Daffara Matteo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 01 - moduli controllo documentazione
- ✓ Altri allegati - 02 - documentazione fotografica bene n.1
- ✓ Altri allegati - 03 - esito ricerca contratti locazione-contratto di comodato d'uso gratuito
- ✓ Altri allegati - 04 - verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 05 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 06 - Tav.1/2 inquadramento beni
- ✓ Altri allegati - 07 - Tav.2/2 planimetria beni
- ✓ Altri allegati - 08 - planimetria,mappa e visura catastale bene
- ✓ Altri allegati - 09 - certificati anagrafici e di morte
- ✓ Altri allegati - 10 - schema bando di vendita
- ✓ Altri allegati - 11 - schema riassuntivo dati catastali
- ✓ Altri allegati - 12 - concessioni edilizie e agibilità
- ✓ Altri allegati - 13 - perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 14 - normativa urbanistica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Rovasenda (VC) - Via Umberto I n.16A/B, piano T-1  
Porzione di fabbricato di civile abitazione consistente in alloggio composto da sala,angolo cottura, camera e bagno a piano terra, sala,angolo cottura, camera e bagno a piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 135, Sub. 20, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 127, Qualità FABB PROMIS  
Destinazione urbanistica: Vedere relativo allegato n.14.

**Prezzo base d'asta: € 56.329,65**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.329,65**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rovasenda (VC) - Via Umberto I n.16A/B, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 135, Sub. 20, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 127, Qualità FABB PROMIS	<b>Superficie</b>	126,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione. Si è rilevato unicamente qualche traccia di umidità al primo piano a livello del soffitto.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato di civile abitazione consistente in alloggio composto da sala,angolo cottura, camera e bagno a piano terra, sala,angolo cottura, camera e bagno a piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla signora **** Omissis **** e dal figlio.		