

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 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
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.240,00</b> .....	12

## INCARICO

---

In data 14/06/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Via Giovenone, 14 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Valduggia (VC) - Via Monte Fenera 12, piano Terrreno

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare commerciale sita al piano terreno di edificio condominiale con affaccio di vetrine sulla via pubblica utilizzata come ristorante-pizzeria dotata di cucina e servizi. E' annessa cantina al piano seminterrato

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/10/2024.

Custode delle chiavi: Avvocato Domenico Monteleone Custode

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** - Ristorante ubicato a Valduggia (VC) - Via Monte Fenera 12, piano Terrreno

## 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 ai seguenti esecutati:

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

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

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

## CONFINI

L'Immobile confina a Nord con il cortile condominiale, a Sud con la via pubblica, a Est con il passo carraio di accesso al cortile condominiale e a Ovest con la scala condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala Ristorante	89,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,95 m	Terreno
Cucina	21,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	3,50 m	Terreno
Servizio Igienico 1	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	3,50 m	Terreno
Servizio Igienico 2	7,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	3,50 m	Terreno
Cantina	18,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,05 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2002 al 18/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 54, Sub. 29 Categoria C1 Cl.2, Cons. 11 mq Superficie catastale 131 mq Rendita € 1.788,59 Piano T-S1
Dal 18/02/2013 al 13/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 41, Part. 54, Sub. 29 Categoria C1 Cl.2, Cons. 111 mq Superficie catastale 131 mq Rendita € 1.788,59 Piano T-S1

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	54	29		C1	2	111 mq	131 mq mq	1788,59 €	Terreno e S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo risulta discreto. Per un nuovo utilizzo servono comunque opere di ripristino.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile commerciale - ristorante al piano terreno del Condominio Bellavista costruito all'inizio degli anni '70 con struttura principale il cemento armato - è composto da unico grande salone con vetrine che si affacciano sulla via pubblica ed è dotato di cucina e servizi igienici disabili e non.

La pavimentazione è in marmo, le pareti sono tinteggiate e il salone ristorante è dotato di controsoffitto.

Le vetrine su strada sono realizzate con profili in alluminio anodizzato color argento e sono dotate di serrande metalliche. Locale cucina e servizi igienici sono pavimentati in ceramica hanno pareti parzialmente rivestite sempre in ceramica. I serramenti delle finestre sul retro sono lignei e a vetro singolo. Le porte interne sono in legno con interposto vetro satinato e tamburate cieche.

L'immobile è dotato di cantina al piano interrato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sensori contacalorie e termovalvole.

Sono presenti impianti elettrici e di condizionamento.

Non si sono reperite certificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è libero e non utilizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/2002 al 18/02/2013	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico Polito Borgomanero	19/07/2002	149948	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	25/07/2002	5234.1	2002
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/02/2013	**** Omissis ****	<b>Atto Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alfani Errico Borgomanero	18/02/2013	128366	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Nota presentata con Modello Unico n. 1137.1/2013 Reparto PI di VERCELLI	27/02/2013		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile a rogito Notaio Polito Domenico di Borgomanero, repertorio numero 209274/36653  
Iscritto a Vercelli il 02/07/2015  
Reg. gen. 4412 - Reg. part. 441  
Importo: € 80.270,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 04/10/2016  
Reg. gen. 7450 - Reg. part. 906  
Importo: € 79.257,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da D.I. n. 852/19 12.11.19 Tribunale di Vercelli  
Iscritto a Vercelli il 18/12/2019  
Reg. gen. 9632 - Reg. part. 1170  
Importo: € 5.982,09  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ipoteca della riscossione  
Iscritto a Vercelli il 03/03/2023  
Reg. gen. 1725 - Reg. part. 140  
Importo: € 61.798,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 06/06/2024  
Reg. gen. 5076 - Reg. part. 584  
Importo: € 10.984,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 06/06/2024  
Reg. gen. 5075 - Reg. part. 583  
Importo: € 7.409,97  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Vercelli il 06/06/2024  
Reg. gen. 5066 - Reg. part. 4012  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valduggia in data 05.12.24 riporta quanto segue:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
CERTIFICA

- che l'immobile (terreno o fabbricato) censito al Nuovo Catasto Terreni come segue:

- Foglio n. 41

- Mappale n. 54,

- è inserito in area residenziale esistente, individuata con la sigla (RE), così come previsto dall'art. 21 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il Condominio BellaVista è stato costruito tra il 1968 e il 1971 a seguito di approvazione Pratica Edilizia n. 78-1968. Il Certificato di Abitabilità è del 05.04.1972

Presso l'Archivio Comunale sono state reperite due pratiche per varianti interne, oggi superate, autorizzazione edilizia n.01-1987, p.e. 126-1995 DIA D.L. 310-1995.

L'ultima pratica edilizia per varianti interne che hanno trasformato l'immobile come oggi verificato conforme è la pratica intestata a S.A.I.M.A. Comm SRL p.e. 23-2002 opere interne.

A titolo informativo si riporta la p.e. 01-2024 PdC in sanatoria parti comuni.

### ***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.

---

## 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 esperite

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.

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Valduggia (VC) - Via Monte Fenera 12, piano Terreno  
Unità immobiliare commerciale sita al piano terreno di edificio condominiale con affaccio di vetrine sulla via pubblica utilizzata come ristorante-pizzeria dotata di cucina e servizi. E' annessa cantina al piano seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 54, Sub. 29, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 54.240,00  
Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato per immobili commerciali nel Comune di Valduggia e in particolare la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate (che riporta un valore minimo di € 520,00 e massimo di € 790) e Stima Online (che riporta un valore minimo di € 403,00 e massimo di € 677)  
Poiché l'immobile è nello stato di conservazione discreto si utilizza il valore minimo reperito arrotondato a 400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Valduggia (VC) - Via Monte Fenera 12, piano Terreno	135,60 mq	400,00 €/mq	€ 54.240,00	100,00%	€ 54.240,00
				Valore di stima:	€ 54.240,00

Valore di stima: € 54.240,00

**Valore finale di stima: € 54.240,00**

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 13/12/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Valduggia
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale Storica (Aggiornamento al 28/11/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale dell'Immobile (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - CDU e Stralcio PRG Vigente Comune di Valduggia (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione Progetti e Autorizzazioni (Aggiornamento al 09/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato Residenza Esecutato (Aggiornamento al 21/05/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 13/12/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Valduggia (VC) - Via Monte Fenera 12, piano Terreno  
Unità immobiliare commerciale sita al piano terreno di edificio condominiale con affaccio di vetrine sulla via pubblica utilizzata come ristorante-pizzeria dotata di cucina e servizi. E' annessa cantina al piano seminterrato  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 54, Sub. 29, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Valduggia in data 05.12.24 riporta quanto segue: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO CERTIFICA - che l'immobile (terreno o fabbricato) censito al Nuovo Catasto Terreni come segue: - Foglio n. 41 - Mappale n. 54, - è inserito in area residenziale esistente, individuata con la sigla (RE), così come previsto dall'art. 21 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 54.240,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.240,00**

---

<b>Bene N° 1 - Ristorante</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valduggia (VC) - Via Monte Fenera 12, piano Terreno		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 54, Sub. 29, Categoria C1	<b>Superficie</b>	135,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta discreto. Per un nuovo utilizzo servono comunque opere di ripristino.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare commerciale sita al piano terreno di edificio condominiale con affaccio di vetrine sulla via pubblica utilizzata come ristorante-pizzeria dotata di cucina e servizi. E' annessa cantina al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		