
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



contro



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
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.240,00	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:

- 

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

- [REDACTED]

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
Totale superficie convenzionale:				135,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/2002 al 18/02/2013	## [REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Catasto Fabbricati 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	[REDACTED]	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Polito Borgomanero	19/07/2002	149948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	25/07/2002	5234.1	2002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/02/2013	[REDACTED]	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfani Errico Borgomanero	18/02/2013	128366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nota presentata con Modello Unico n. 1137.1/2013 Reparto PI di VERCELLI	27/02/2013		
		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 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 [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **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 Equitalia Servizi Riscossione S.p.A.
Contro [REDACTED]
- **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 CONDOMINIO "BELLAVISTA"
Contro [REDACTED]
- **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 Comune di Cannobio
Contro [REDACTED]
- **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 CONDOMINIO "BELLAVISTA"
Contro [REDACTED]
- **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 CONDOMINIO "BELLAVISTA"
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Vercelli il 06/06/2024
Reg. gen. 5066 - Reg. part. 4012

A favore di CONDOMINIO "BELLAVISTA"
Ristorante [REDACTED]

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 27.917,14

Il Totale di Spese Condominiali Arretrate ammonta a 27.917,14 - Si allega (Allegato 13) prospetto rendiconto 2023/2024 del 08/08/2024.

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.

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 Terrreno
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,	135,60 mq	400,00 €/mq	€ 54.240,00	100,00%	€ 54.240,00

piano Terrreno					
					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 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Villani Luca

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)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Spse Condominiali - Rendiconto 2023/2024 (Aggiornamento al 08/08/2024)

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

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Valduggia (VC) - Via Monte Fenera 12, piano Terrreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 54, Sub. 29, Categoria C1	Superficie	135,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta discreto. Per un nuovo utilizzo servono comunque opere di ripristino.		
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		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		