

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciocca Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 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.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.449,05</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



---

## INCARICO

---

In data 29/03/2024, il sottoscritto Ing. Ciocca Giovanni, con studio in Via Vittorio Veneto, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email giovanni.ciocca@tiscali.it, PEC giovanni.ciocca2@ingpec.eu, Tel. 0161 249308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Crevacuore (BI) - Via Liguria 3

---

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato artigianale costituito da ampio capannone e adiacente zona uffici ad esso collegata.

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

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.

Sono presenti un ampliamento zona uffici ed una ampia tettoia urbanisticamente non regolari, ma sanabili

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Crevacuore (BI) - Via Liguria 3

---

## 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

Via Liguria - fg.14 map.239 -fg.14 map.38

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone come da planimetria catastale	580,00 mq	616,34 mq	1	616,34 mq	0,00 m	T
Ampliamento uffici (da sanare)	26,00 mq	28,95 mq	1	28,95 mq	2,70 m	T
Posti auto scoperti e terreno	758,35 mq	758,35 mq	0,18	136,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>781,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>781,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/04/1985</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 600 mq Rendita € 5,15 Piano T
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>18/11/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 4 Categoria C3 Cl.5, Cons. 600 mq Rendita € 1.053,57 Piano T
Dal <b>18/11/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 39 Categoria C3 Cl.5, Cons. 600 mq Rendita € 1.053,57 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>28/04/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 39 Categoria C3 Cl.5 Superficie catastale 3974 mq Rendita € 1.053,57



		Piano T
Dal <b>28/04/2016</b> al <b>24/04/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 39 Categoria C3 Cl.5 Superficie catastale 637 mq Rendita € 1.053,57 Piano T
Dal <b>24/04/2019</b> al <b>28/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 39 Categoria C3 Cl.5 Superficie catastale 637 mq Rendita € 1.053,57 Piano T

I titolari catastali corrispondono a 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
	14	39			C3	5		637 mq	1053,57 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stato effettuato un ampliamento della zona uffici e il posizionamento di una tettoia di fronte al cancello di accesso con copertura in fibrocemento. Occorrerà procedere ad una sanatoria e al controllo dello stato della tettoia con eventuali interventi secondo normativa regionale

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo appare buono per la zona uffici e discreto per la zona capannone. Occorrerà però provvedere ad una ricognizione della copertura per verificare eventuali necessità di intervento, secondo normativa, per la presenza di fibrocemento.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive della struttura si faccia riferimento all'allegata copia del certificato di collaudo del 20/06/1981. Si aggiunge che è stato successivamente realizzato un ampliamento della zona uffici secondo l'allegato progetto; tale ampliamento non risulta debitamente autorizzato e dovrà pertanto essere oggetto di sanatoria.

E' presente una scala metallica di collegamento tra la zona uffici e l'interno del capannone. L'impianto elettrico della zona uffici sembra essere a norma, anche se non è stata consegnata la relativa certificazione. Altrettanto non può dirsi per il capannone, come peraltro ben evidenziato nella documentazione fotografica allegata. Il cancello in ferro di accesso principale è scorrevole e motorizzato. E' presente una zona destinata a parcheggio e un cancello secondario in ferro ad apertura manuale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1979 al 19/12/1983	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Perna Dott. Filippo - Borgosesia	11/10/1979	2227	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Territorio Biella	09/11/1979	6345	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/1983 al 24/04/2019	**** Omissis ****	<b>Mutamento di ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Battaglia Dott. Renzo - Borgosesia	19/12/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Territorio Biella	17/01/1984	401	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Borgosesia	06/01/1984	157	71
Dal 24/04/2019 al 27/11/2024	**** Omissis ****	Mutamento di ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Perna Dott. Filippo - Borgosesia	24/04/2019	187967	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	30/04/2019	2537	

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 Biella aggiornate al 28/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 13/01/2020  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 12  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.014,37  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 18/11/2019  
N° repertorio: 10288  
N° raccolta: 2019



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 13/01/2020  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 11  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 106.680,57  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 18/11/2019  
N° repertorio: 10288  
N° raccolta: 2019
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 04/10/2023  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 890  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.638,48  
Rogante: Tribunale Vercelli  
Data: 16/05/2023  
N° repertorio: 590  
N° raccolta: 2023

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 09/02/2024  
Reg. gen. 1271 - Reg. part. 977  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Licenza edilizia 33 del 17/05/1979 per costruzione capannone artigianale

Licenza edilizia 14 del 25/02/1980 per ampliamento del predetto

Licenza edilizia 40 del 05/06/1980 costruzione muro arginatura torrente Sanut

Autorizzazione usabilità n.200 del 03/09/1981





**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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto relativo all'ultima autorizzazione in quanto è stato effettuato un ampliamento della zona uffici secondo l'allegata copia del progetto redatto dal Geom. Andrea Siviero. Tale ampliamento risulta sanabile con una spesa complessiva di circa € 4.000,00.

E' da segnalare altresì la presenza di una ampia tettoia sanabile edificata in gran parte sul mappale 38 non oggetto di esecuzione, per sanare tale abuso la proprietà dovrà avviare un procedimento di usucapione, ottenere il consenso della proprietà adiacente in quanto costruita sul confine, procedere alla sanatoria per la quale è prevedibile una spesa di circa € 3.500,00. La presenza di tale tettoia incrementa il valore dell'immobile di circa € 15.000,00.

---



---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**


---



---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Crevacuore (BI) - Via Liguria 3  
Fabbricato artigianale costituito da ampio capannone e adiacente zona uffici ad esso collegata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 39, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 234.537,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato artigianale Crevacuore (BI) - Via Liguria 3	781,79 mq	300,00 €/mq	€ 234.537,00	100,00%	€ 234.537,00
				Valore di stima:	€ 234.537,00

Valore di stima: € 234.537,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Variazione mercato	25,00	%

**Valore finale di stima: € 148.449,05**

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 14/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciocca Giovanni

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura attuale e storica mappale 39 (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica mappale 38 (Aggiornamento al 13/08/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 03/09/1981)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Sanatoria 1 e Ubicazione Tettoia x sanatoria 2 (Aggiornamento al 05/12/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

**LOTTO UNICO**

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Crevacuore (BI) - Via Liguria 3  
Fabbricato artigianale costituito da ampio capannone e adiacente zona uffici ad esso collegata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 39, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 148.449,05**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.449,05**

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
<b>Ubicazione:</b>	Crevacuore (BI) - Via Liguria 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 39, Categoria C3	<b>Superficie</b>	781,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo appare buono per la zona uffici e discreto per la zona capannone. Occorrerà però provvedere ad una ricognizione della copertura per verificare eventuali necessità di intervento, secondo normativa, per la presenza di fibrocemento.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato artigianale costituito da ampio capannone e adiacente zona uffici ad esso collegata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dal debitore		



---

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 13/01/2020  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 11  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 106.680,57  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 18/11/2019  
N° repertorio: 10288  
N° raccolta: 2019
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 13/01/2020  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 12  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.014,37  
Rogante: Tribunale Torino  
Data: 18/11/2019  
N° repertorio: 10288  
N° raccolta: 2019
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 04/10/2023  
Reg. gen. 00 - Reg. part. 890  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.638,48  
Rogante: Tribunale Vercelli  
Data: 16/05/2023  
N° repertorio: 590  
N° raccolta: 2023

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 09/02/2024  
Reg. gen. 1271 - Reg. part. 977  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

