
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tomeno Cesare, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 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.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.240,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 12/04/2024, il sottoscritto Geom. Tomeno Cesare, con studio in Corso Magenta, 23 - 13100 - Vercelli (VC), email cesaretomeno@libero.it, PEC cesare.tomeno@geopec.it, Tel. 335 22 10 99, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Vercelli (VC) - corso Marcello Prestinari 142, piano T/S1 (Coord. Geografiche: 45.32381 - 8.40793)

DESCRIZIONE

Attività commerciale posta al piano terreno di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Vercelli. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino, è in fregio ad una delle principali arterie viarie della città e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città si estende su un'area pianeggiante situata sulla sponda destra del fiume Sesia ed è il capoluogo dell'omonima provincia piemontese. Il locale è sostanzialmente articolato in tre zone: la prima, quella principale, destinata all'intrattenimento dei clienti; la seconda, per la preparazione degli alimenti, comprendente una cucina ed una dispensa; la terza occupata dai servizi igienici. Completa la consistenza un ampio locale cantinato al piano seminterrato accessibile da una botola posta nel cortile.

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** - Bar ubicato a Vercelli (VC) - corso Marcello Prestinari 142, piano T/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato in data 08/04/2024 la certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale; Detta certificazione risale sino ad un atto antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Da Nord e procedendo in senso orario: cortile e spazi condominiali, via Pontinia, c.so Marcello Prestinari, androne carraio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	123,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,00 m	T
Cantina	123,00 mq	140,00 mq	0,20	28,00 mq	1,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				168,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2002 al 06/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 260, Sub. 5 Categoria C1 Cl.8, Cons. 65 Rendita € 1.705,34 Piano T/S1
Dal 07/08/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 84, Part. 260, Sub. 36 Categoria C1 Cl.7, Cons. 139 Rendita € 3.129,94 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
	84	260	36		C1	8	139	163 mq	3646,81 €	T/S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica per il compendio in argomento in quanto trattasi di fabbricato censito al Catasto Urbano e l'area di pertinenza ha superficie inferiore a mq.5000.

PATTI

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato manutentivo discreto. Da quanto è stato possibile accertare l'immobile è stato ristrutturato internamente nel 2005

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato risulta inserito in un contesto condominiale con parti comuni ad altre unità immobiliari. Allo stesso competono 83,26 millesimi per le spese di proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù e/o gravami sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante verticale: muri perimetrali in muratura piena, travi orizzontali in spessore di solaio. Condizioni: le strutture si presentano in discreto stato di conservazione. Facciate esterne: intonacate e



tinteggiate. Condizioni: scarse. Infissi esterni: gli infissi esterni del locale sono in alluminio con vetro camera. Condizioni: tutti i serramenti sono in condizioni manutentive discrete. Finiture pareti e soffitti: tutti i locali hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Condizioni: nella norma, non sono state rilevate tracce di condensa e/o di muffe. Stato manutentivo: discreto. Pavimentazioni interne: tutte le pavimentazioni sono in grès ceramico. Condizioni: tutte le pavimentazioni si presentano in condizioni manutentive discrete. Porte interne: le porte interne sono ad anta battente in legno tamburato. Condizioni: si presentano in condizioni manutentive discrete. Rivestimento bagno: tutti i bagni e antibagni hanno il rivestimento su tutte le pareti sino ad un'altezza di cm.200 circa, con piastrelle in grès ceramico. Condizioni: non si rilevavano fessurazioni nel rivestimento e piastrelle danneggiate. Sanitari bagni: i bagni sono dotati di sanitari in ceramica bianca a terra, nello specifico vaso, lavabo. I sanitari sono dotati di rubinetteria a miscelatore con finitura cromata. Condizioni: non si rilevano lesioni e danneggiamenti ai sanitari. Impianto elettrico: impianto di tipo sottotraccia con scatole incassate. Componentistica e mostrine di finitura in plastica. Detto impianto è privo di dichiarazione di conformità. Condizioni: impianto da collaudare rispetto alle attuali normative vigenti. Impianto idrico: impianto di distribuzione acqua calda e fredda sottotraccia ai pavimenti. Impianto riscaldamento: autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2002 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOGGIA Francesco	14/05/2002	96199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell Entrate - Vercelli	25/05/2002	5073	3644
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria**
Trascritto a Vercelli il 25/03/2022
Reg. gen. 2638 - Reg. part. 288
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 21/03/2024
Reg. gen. 2605 - Reg. part. 2081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La parte di territorio sulla quale insiste il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto, secondo il P.R.G.C. vigente, è catalogata come "LE CASE DEL TESSUTO EDILIZIO MINORE" (Art.16 delle N.t.A.).

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio (tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive).

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 non risulta agibile.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso agli atti al Comune di Vercelli, in merito all'immobile in questione, ampliando la ricerca anche tramite il nominativo dei precedenti proprietari. Dal registro delle pratiche edilizie, relativamente all'immobile oggetto della presente perizia è stata trovata una Denuncia di Inizio Attività del 10 novembre 2005 n,597, riguardante la nuova distribuzione interna.

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.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.733,75

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.

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

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Vercelli (VC) - corso Marcello Prestinari 142, piano T/S1
Attività commerciale posta al piano terreno di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Vercelli. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino, è in fregio ad una delle principali arterie viarie della città e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città si estende su un'area pianeggiante situata sulla sponda destra del fiume Sesia ed è il capoluogo dell'omonima provincia piemontese. Il locale è sostanzialmente articolato in tre zone: la prima, quella principale, destinata all'intrattenimento dei clienti; la seconda, per la preparazione degli alimenti, comprendente una cucina ed una dispensa; la terza occupata dai servizi igienici. Completa la consistenza un ampio locale cantinato al piano seminterrato accessibile da



una botola posta nel cortile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 260, Sub. 36, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 134.400,00

Per la valutazione del cespite oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo dei valori di mercato. La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi. Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Vercelli (VC) - corso Marcello Prestinari 142, piano T/S1	168,00 mq	800,00 €/mq	€ 134.400,00	100,00%	€ 134.400,00
				Valore di stima:	€ 134.400,00

Valore di stima: € 134.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 114.240,00



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 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tomeno Cesare

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica ed edilizia
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Vercelli (VC) - corso Marcello Prestinari 142, piano T/S1
Attività commerciale posta al piano terreno di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Vercelli. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino, è in fregio ad una delle principali arterie viarie della città e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc). La città si estende su un'area pianeggiante situata sulla sponda destra del fiume Sesia ed è il capoluogo dell'omonima provincia piemontese. Il locale è sostanzialmente articolato in tre zone: la prima, quella principale, destinata all'intrattenimento dei clienti; la seconda, per la preparazione degli alimenti, comprendente una cucina ed una dispensa; la terza occupata dai servizi igienici. Completa la consistenza un ampio locale cantinato al piano seminterrato accessibile da una botola posta nel cortile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 260, Sub. 36, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La parte di territorio sulla quale insiste il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto, secondo il P.R.G.C. vigente, è catalogata come "LE CASE DEL TESSUTO EDILIZIO MINORE" (Art.16 delle N.t.A.). Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto -pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio (tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive).

Prezzo base d'asta: € 114.240,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.240,00

Bene N° 1 - Bar			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - corso Marcello Prestinari 142, piano T/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 84, Part. 260, Sub. 36, Categoria C1	Superficie	168,00 mq
Stato conservativo:	Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato manutentivo discreto. Da quanto è stato possibile accertare l'immobile è stato ristrutturato internamente nel 2005		
Descrizione:	Attività commerciale posta al piano terreno di un complesso edilizio a carattere condominiale di piccole dimensioni posto in una zona leggermente periferica, a prevalente destinazione residenziale del concentrico del comune di Vercelli. L'immobile è a meno di 1 Km. dal centro cittadino, è in fregio ad una delle principali arterie viarie della città e nelle immediate vicinanze si trovano tutti i principali servizi (uffici pubblici, negozi, farmacia, ecc).La città si estende su un'area pianeggiante situata sulla sponda destra del fiume Sesia ed è il capoluogo dell'omonima provincia piemontese. Il locale è sostanzialmente articolato in tre zone: la prima, quella principale, destinata all'intrattenimento dei clienti; la seconda, per la preparazione degli alimenti, comprendente una cucina ed una dispensa; la terza occupata dai servizi igienici. Completa la consistenza un ampio locale cantinato al piano seminterrato accessibile da una botola posta nel cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziaria**
Trascritto a Vercelli il 25/03/2022
Reg. gen. 2638 - Reg. part. 288
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 21/03/2024
Reg. gen. 2605 - Reg. part. 2081
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

