
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbero Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2025 del R.G.E.

promossa da

doValue S.p.A.

Codice fiscale: 00390840239

P.IVA: 02659940239

contro

Xxxxxxx

Codice fiscale: XXXXXXXX

Nato a Vercelli il 30/01/1978

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10

INCARICO

All'udienza del 31/07/2025, il sottoscritto Geom. Barbero Antonio, con studio in Via Ludovico Ariosto, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email antonio@geometrabarbero.com, PEC antonio.barbero@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 18/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Casa d'abitazione con pertinenze e cortile in Via Mombello n. 12, piano T-1-2 e terreni agricoli attigui ubicata a Camino (AL).
- **Bene N°2** – Terreno agricolo (bosco ceduo) a sud della strada provinciale n. 5 di Camino (AL)

DESCRIZIONE

Il bene immobile n°1 citato in premessa, si trova in una zona semicentrale del territorio comunale di Camino, distante 1 km circa dal centro cittadino dove si trova il municipio e la chiesa.

Stiamo parlando di un Comune a carattere collinare di circa 700 abitanti, caratteristico, dove gli edifici presenti sono di modeste dimensioni con vocazione prevalentemente residenziale.

Il bene n°1 oggetto di perizia si compone di due corpi di fabbrica, uno principale e l'altro accessorio, posti uno di fronte all'altro e separati dalla pubblica strada, via Mombello.

Il corpo principale, mappale n. 127, è una porzione di edificio cielo terra disposto su tre piani, così descrivibile:

- piano terra, occupato da soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala;
- piano primo, occupato da disimpegno notte, due camere da letto, bagno e balcone;
- piano secondo - sottotetto, occupato da un solaio e accessibile da una botola con scala retrattile in metallo (precaria) posta nella camera da letto matrimoniale.

I piani terra e primo sono tra loro collegati da una scala interna; l'accesso alla porzione abitativa avviene direttamente dalla strada comunale.

Il corpo accessorio, mappale n. 597, si sviluppa su un unico piano ed è occupato da una legnaia con un piccolo ripostiglio, oltre a cortile esclusivo e terreni pertinenziali (mappali nn. 338 e 565) avente una superficie catastale pari a mq. 1.895.

La proprietà oggetto di valutazione comprende anche un terreno boschivo (Bene n° 2 citato in Premessa - mappale n. 260) della superficie catastale pari a mq. 2.110 che si trova a sud della strada provinciale n. 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile residenziale 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** – Casa d'abitazione con pertinenze e cortile in Via Mombello n. 12 a Camino (AL), piano T-1-2 e terreni agricoli attigui.
- **Bene N°2** – Terreno agricolo (bosco ceduo) a sud della strada provinciale n. 5 di Camino (AL)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXX
Nato a Vercelli il 30/01/1978

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Xxxxxxx (Proprietà 1/1)

Alla data dell'atto notarile di acquisto il soggetto esecutato risultava essere di stato civile libero, pertanto i beni risultano essere di natura personale. Il sig. #Xxxxxxx# ha contratto matrimonio in data 15.11.2014; con accordo concluso il 26.03.2025 davanti all'ufficiale di stato civile del Comune di Camino, i coniugi si sono separati.

CONFINI

Elencati da nord, in senso orario:

- mappale n. 127: Vicolo Cavour, Via Mombello, mappale n. 206 per due lati;
- mappali nn. 338, 565 e 597, in unico corpo: mappali nn. 337, 440, 347, 527 e 339, Via Mombello;
- mappale n. 260: mappali nn. 258, 267, 259 e al foglio 1 mappali nn. 151 e 316.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.terra	43,10 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	varie	T
Abitazione p.primo	43,70 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	varie	1
Marciapiede	17,00 mq	17,00 mq	0,10	1,70 mq		T
Balcone	1,60 mq	1,60 mq	0,30	0,48 mq		1

Sottotetto	50,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq		2
Legnaia e ripostiglio	13,40 mq	15,26 mq	0,20	3,05 mq	2,40 m	T
Cortile legnaia	90,00 mq	90,00 mq	0,05	4,50 mq		T
Terreno - mappale n. 338	1675,00 mq	1675,00 mq	0,01	33,50 mq		T
Terreno - mappale n. 565	220,00 mq	220,00 mq	0,01	4,40 mq		T
Terreno - mappale n. 260	2110,00 mq	2110,00 mq	0,01	21,10 mq		T
Superficie convenzionale complessiva:				209,53 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il Bene n° 1 ed il Bene n° 2, oggetto di valutazione, sono comodamente divisibili in quanto aventi già una propria identificazione catastale e collocazione autonoma.

Si potrebbe procedere alla creazione di più lotti di vendita perchè i beni non sono collegati tra di loro, ma considerando la loro limitata consistenza ed il loro minimo valore commerciale, è assolutamente opportuno proporre la vendita in un unico lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2004 al 06/11/2025	Xxxxxxx, nato a Vercelli il 30.01.1978, c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 338 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1675 Reddito dominicale € 11,25 Reddito agrario € 12,11
Dal 07/10/2004 al 06/11/2025	Xxxxxxx, nato a Vercelli il 30.01.1978, c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 565 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 220 Reddito dominicale € 1,48 Reddito agrario € 1,59
Dal 07/10/2004 al 06/11/2025	Xxxxxxx, nato a Vercelli il 30.01.1978, c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. CAM, Fig. 4, Part. 597 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 6 Superficie catastale 132 mq Rendita € 213,81 Piano T - 1 Graffato CAM/7, mappale n. 127
Dal 07/10/2004 al 06/11/2025	Xxxxxxx, nato a Vercelli il 30.01.1978, c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 260 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 2110 Reddito dominicale € 1,63 Reddito agrario € 0,44

Il titolare riportato nella ditta intestata delle visure catastali storiche per immobile corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CAM	4	597			A4	2	vani 6	132 mq	213,81 €	T - 1	CAM/7, mappale 127

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	
8	260				Bosco ceduo	U	2110 mq	1,63 €	0,44 €		
4	338				Seminativo	1	1675 mq	11,25 €	12,11 €		
4	565				Seminativo	1	220 mq	1,48 €	1,59 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rilevo una modesta difformità grafica nella planimetria catastale del Bene n°1 del piano terra consistente nella chiusura della finestra lato Nord del soggiorno. Sulla parete lato ovest, sempre del Soggiorno, non è indicato un piccolo sgabuzzino ricavato nello spessore della muratura.

Gli elementi citati sono davvero poco significativi al fine della regolarità catastale.

L'aggiudicatario dovrà comunque aprire la finestra del soggiorno regolarizzando di fatto la scheda catastale (lo sgabuzzino è un elemento non determinante).

PRECISAZIONI

Ritengo opportuno precisare che il ripostiglio presente a est della legnaia non è stato rilevato in quanto avvolto dalla vegetazione. Per la modesta entità non è valsa la pena pulire l'area per l'effettuazione dei rilievi e delle foto.

Analogo discorso vale per il terreno censito al foglio n. 8 mappale n. 260.

Trattasi di un bosco di difficile individuazione precisa sul posto. In considerazione della dimensione e del valore non è necessario eseguire un rilievo strumentale più dettagliato che risulterebbe assolutamente antieconomico.

PATTI

Non vi sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione e la legnaia visionate in data 03/10/25 e 10/10/25 sono in precarie condizioni manutentive ed igieniche sanitarie. L'esecutato non effettua nessun tipo di manutenzione del bene anche per quanto riguarda le semplici attività quotidiane di gestione.

PARTI COMUNI

Il bene immobile non fa parte di un condominio e pertanto non vi sono parti comuni con terzi soggetti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù da evidenziare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo principale (mappale n. 127) ha esposizione libera con affaccio verso l'esterno per tre lati (nord, est e sud); l'altro lato a ovest confina con altro edificio cielo - terra in assenza di affaccio diretto.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- Strutture verticali: portante in pietrame e muratura
- Solai: a voltini in muratura
- Copertura: a falde in legno con soprastante manto di tegole
- Pareti interne: muratura con intonaco
- Pavimentazione interna: in cotto e ceramica; rivestimenti in ceramica
- Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno con vetro singolo, parte con oscuranti in legno e parte con avvolgibili in plastica; porte interne in legno
- Impianto elettrico e idrico - sanitario, di tipo civile
- Impianto di riscaldamento: a gas metano con caldaia murale e radiatori in alluminio

Il corpo accessorio (mappale n. 597, è costituito da struttura in muratura portante, copertura con travetti in legno con soprastante manto in lastre di eternit (si presume con presenza di amianto), pavimento in cotto, porta di accesso in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sono stati eseguiti tre accessi ai beni oggetto di pignoramento, in data 22/09/25 senza esito, in data 03/10/25 con successo ma senza la possibilità di rilevare il sottotetto, in data 10/10/25 con verifica sommaria del sottotetto avendo sbloccato la botola metallica di accesso (non ho ritenuto opportune salire sopra al solaio in quanto è risultata incerta la sua portata. Ai fini della valutazione, quanto fatto e visionato è sicuramente sufficiente).

Alla data degli accessi il bene immobile residenziale è risultato occupato dall'esecutato signor #XXXXXXX#, quale sua residenza.

Il bosco censito al fg. 8 particella 260 è stato visionato ma non ben identificato per i motivi descritti in perizia.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli, non è emersa la presenza di contratti di locazione stipulati dall'esecutato ed aventi oggetto i beni immobili in questione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2004 al 06/11/2025	Xxxxxxx nato a Vercelli il 30.1.1978, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXX	Atto di vendita agevolata e non			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Rondano di Trino	07/10/2004	2155	469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	15/10/2004	6146	4172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vercelli	13/10/2004	2427	Serie 1T

Per quanto riguarda gli immobili 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 Alessandria aggiornate al 08/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 20/12/2005
Reg. gen. 7161 - Reg. part. 1498
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di Olympia SPV Srl
Contro Xxxxxxx
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 55.000,00
Percentuale interessi: 3,85 %

Rogante: notaio Ferrara Maurizio

Data: 02/12/2005

N° repertorio: 44714

N° raccolta: 9361

Note: Tale formalità è stata annotata in data 17.06.2006 ai nn. 3602/535 per erogazione a saldo, in forza del atto del notaio Ferrara Maurizio del 26.04.2006, repertorio n. 45508.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 07/07/2025

Reg. gen. 3413 - Reg. part. 2844

Quota: 1/1

A favore di Unicredit Banca SpA

Contro Xxxxxxx

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del P.R.G.C. Variante urbanistica approvata con DGR 34 3894 del 05.09.2016, nonché a seguito di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni emerge che i mappali nn. 260, 338, 565 e 597 di Catasto Terreni sono compresi nelle Aree per attività agricole - zona E - normate dall'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'abitazione residenziale è compresa nelle c.d. "Aree totalmente edificate: zone di recupero B1 e normata dall'art. 33 Nda.

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.

Nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Camino (Al), mi sono state fornite le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività n. 1433 di protocollo in data 02.04.2005 - manutenzione straordinaria di fabbricato con formazione di nuovo bagno e trasformazione di porta esterna in finestra;

- Denuncia di Inizio Attività n. 2259 di protocollo in data 24.05.2005 - tinteggiatura fabbricato;

- Permesso di costruire gratuito n. 25/2007 registro, n. 30/2007 registro protocollo, n. 4191 protocollo generale, in data 10.12.2007 - manutenzione straordinaria mappale n. 597.

Questa pratica non è stata perfezionata ed i lavori descritti non sono stati svolti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Confermo la corrispondenza tra lo stato di fatto e le tavole di progetto allegare alle pratiche edilizie se non per la chiusura della finestra del soggiorno del piano terra. Tale difformità rende il citato ambiente non abitabile per la carenza dei rapporti aeroilluminanti.

Sicuramente l'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto.

In relazione alla modesta entità della difformità, la stima finale tiene già conto di tale situazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene immobile non fa parte di un condominio e pertanto non vi sono vincoli od oneri comunali da evidenziare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** – Casa d'abitazione con pertinenze e cortile in Via Mombello n. 12, piano T-1-2 e terreni agricoli attigui ubicata a Camino (AL).
- **Bene N°2** – Terreno agricolo (bosco ceduo) a sud della strada provinciale n. 5 di Camino (AL)

Il bene immobile n°1 citato in premessa, si trova in una zona semicentrale del territorio comunale di Camino, distante 1 km circa dal centro cittadino dove si trova il municipio e la chiesa.

Stiamo parlando di un Comune a carattere collinare di circa 700 abitanti, caratteristico, dove gli edifici presenti sono di modeste dimensioni con vocazione prevalentemente residenziale.

Il bene n°1 oggetto di perizia si compone di due corpi di fabbrica, uno principale e l'altro accessorio, posti uno di fronte all'altro e separati dalla pubblica strada, via Mombello.

Il corpo principale, mappale n. 127, è una porzione di edificio cielo terra disposto su tre piani, così descrivibile:

- piano terra, occupato da soggiorno, cucina e ripostiglio nel sottoscala;
- piano primo, occupato da disimpegno notte, due camere da letto, bagno e balcone;
- piano secondo - sottotetto, occupato da un solaio e accessibile da una botola con scala retrattile in metallo (precaria) posta nella camera da letto matrimoniale.

I piani terra e primo sono tra loro collegati da una scala interna; l'accesso alla porzione abitativa avviene direttamente dalla strada comunale.

Il corpo accessorio, mappale n. 597, si sviluppa su un unico piano ed è occupato da una legnaia con un piccolo ripostiglio, oltre a cortile esclusivo e terreni pertinenziali (mappali nn. 338 e 565) avente una superficie catastale pari a mq. 1.895.

La proprietà oggetto di valutazione comprende anche un terreno boschivo (Bene n° 2 citato in Premessa - mappale n. 260) della superficie catastale pari a mq. 2.110 che si trova a sud della strada provinciale n. 5.

Catasto Fabbricati

- Fig. 4, Part. 597, Categoria A4, Graffato CAM/7, mappale 127

Catasto Terreni

- Fig. 8, Part. 260, Qualità Bosco ceduo
- Fig. 4, Part. 338, Qualità Seminativo
- Fig. 4, Part. 565, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 31.429,50

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa d'abitazione con pertinenze e cortile in Camino (AL) - Via Mombello n. 12, piano T-1-2 - terreni agricoli attigui Bene n° 2 - Terreno agricolo (bosco)	209,53 mq	150,00 €/mq	€ 31.429,50	100,00%	€ 31.429,50
Valore di stima:					€ 31.429,50

Valore di stima: € 31.429,50

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 26.715,08 arrotondato a € 27.000 (diconsi ventisette mila)

Per la determinazione del valore di mercato ho utilizzato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Nella riduzione per "Rischio assunto per mancata garanzia" ho considerato che il bene nello stato di fatto è occupato dall'esecutato il quale non lo sta ben mantenendo e non posso confermare, oggi, come sarà consegnato al futuro acquirente.

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 17/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Barbero Antonio

ELENCO ALLEGATI:

1	Documentazione fotografica
2	Verbale di sopralluogo del 03/10/2025
3	Estratto di mappa CT 127
4	Estratto di mappa CT 597
5	Estratto di mappa fogli uniti CT 127 e 597
6	Estratto di mappa CT 260
7	Ortofoto CT 260
8	Elenco immobili CF 127
9	Elenco immobili CF 597
10	Planimetria catastale CF 127 anno 1991
11	Planimetria catastale CF 597 anno 1991
12	Planimetria catastale CF 127 anno 2006
13	Planimetria catastale CF 597 anno 2006
14	Visura catastale CT 127
15	Visura catastale CT 597
16	Visura catastale CT 260
17	Visura catastale CT 338
18	Visura catastale CT 565
19	Visura catastale CF 127 graffato 597
20	Atto di vendita del 07.10.2004
21	Nota di trascrizione atto del 07.10.2004
22	Nota di iscrizione ipoteca del 02.12.2005
23	Domanda di annotazione del 26.04.2006
24	Atto di pignoramento immobiliare del 04.06.2005
25	Nota di trascrizione pignoramento del 04.06.2005
26	DIA del 02.04.2005
27	DIA del 24.05.2005
28	Permesso di costruire del 10.12.2007
29	Estratto di PRGC con relative NTA

30	Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni
31	Rilievo dello stato dei luoghi
32	Comunicazione AdE Vercelli per locazione
33	Comunicazione AdE Alessandria per locazione
34	Certificato anagrafico Xxxxxxx
35	Atto integrale di matrimonio con nota per separazione Xxxxxxx