

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ghisio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 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
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 09/06/2023, il sottoscritto Geom. Ghisio Giuseppe, con studio in Via Dante Alighieri, 66 - 13100 - Vercelli (VC), email giughisio@libero.it, PEC giuseppe.ghisio@geopec.it, Tel. 0161 250 142, Fax 0161 250 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lignana (VC) - Via Libertà,14, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Casa di civile abitazione su due livelli con pertinenziale fabbricato destinato a magazzino,area cortilizia con ingresso direttamente prospiciente sulla via pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lignana (VC) - Via Libertà,14, piano T-1

## 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

Con espresso riferimento alla mappa terreni ed in unico corpo: a nord Via Libertà n.14 e mappale 59; ad est: mappale 59 Fg.9; a sud: mappale 51 e 294 Fg.9; ad ovest: mappali 54 e 55 Fg.9.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	175,00 mq	201,60 mq	1,00	201,60 mq	2,80 m	T-1
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	1
Magazzino	173,00 mq	194,00 mq	0,30	58,20 mq	2,90 m	T.1
Totale superficie convenzionale:				262,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1987 al 16/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 56-58-163-164-165 Categoria A6 Piano T-1
Dal 16/02/1987 al 16/02/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 56-58-163-164-165 Categoria A6 Cl.3 Rendita € 166,82 Piano T-1
Dal 16/02/1987 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 56-58-163-164-165 Categoria A6 Piano T-1
Dal 16/02/1987 al 11/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 56-58-163-164-165 Categoria A6 Cl.3 Piano T-1



Dal 01/09/2003 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. part.58-258 sub.1-258 sub.2-258 sub.3-258 sub.4. Categoria A6 Cl.3 Rendita € 166,82 Piano T-1
Dal 11/09/2003 al 23/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 258 sub.1-258 sub.2-258 sub.3 Categoria A6 Piano T-1
Dal 23/05/2008 al 15/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 58, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. T-1
Dal 15/12/2008 al 02/08/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 58, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U
Dal 25/05/2009 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 58, Sub. 3 Categoria C2 Piano T-1
Dal 15/12/2009 al 27/09/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 58, Sub. 3 Categoria C2 Piano T-1
Dal 02/08/2010 al 20/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. NCEU, Fg. 9, Part. 58, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 218 mq Rendita € 639,12 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NCEU	9	58	2		A2	U	7,5	218 mq	639,12 €	T-1	
NCEU	9	58	3		C2	3	171	194 mq	247,28 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito	Graffato	



				Cens.		ha are ca	le	agrario	
9	58				Ente Urbano	0.17.75 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel lato est esiste una tettoia in legno con lastre di ondolux. Non risulta accatastata. Fatto accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico Comunale, in data 11/09/2023 il Responsabile del Servizio, come da nota che si allega, comunicava che nell'archivio delle pratiche edilizie, la ricerca ha dato esito negativo. Nessuna pratica di richiesta autorizzativa ai lavori è stata reperita.

Nella planimetria catastale, la porzione con tratteggio indica la tettoia non accatastata, da rimuovere a cura dell'aggiudicatario.

### **PATTI**

L'immobile luogo di residenza dell'esecutato  
senza alcun tipo di contratto di locazione.

è occupato dal medesimo e dalla di lui madre

### **STATO CONSERVATIVO**

Il bene in valutazione alla data del sopralluogo del 22.09.2023 eseguito con il custode incaricato ed all'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si presentava in condizioni di normalità manutentiva e di abitabilità per quanto attiene la parte abitativa interna, mentre le facciate esterne ed il basso fabbricato destinato a magazzino/deposito e l'area cortilizia ed a giardino sono abbisognevole di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

Il fabbricato ha accesso pedonale e carraio da Via Libertà, con corte ed area a giardino interna. Non si rilevano quote comuni di partecipazione sull'intero compendio.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche, internamente i locali sono ben mantenuti, le facciate esterne abbisognavoli di manutenzione.

Le fondazioni sono in mattoni, le murature verticali in laterizio, la copertura a falde in legno con copertura di tegole in cotto. Le pareti interne in muratura di mattoni, solai piani ed a botte con mattoni in cotto. Scala interna in muratura rivestita con piastrelle in cotto. I pavimenti parte in ceramica, cotto, parquet e pietra. Serramenti in pvc. doppi vetri, ed ante in legno. Riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori.

Terreno esclusivo pertinenziale a cortile e giardino. A corredo fabbricato su due livelli destinato a deposito e/o magazzino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dal debitore e dalla madre  
occupazione.

senza alcun tipo di contratto di

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1987 al 15/12/2008	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bignozzi Giuseppe	15/12/2008	12057	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 15/12/2008 al 20/12/2023	**** Omissis ****	<b>Riunione usufrutto</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 31/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 15/11/2022  
Reg. gen. 9918 - Reg. part. 1183  
Quota: 1/1  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 33.295,14  
Spese: € 14.436,18  
Interessi: € 7.268,68

### *Trascrizioni*

- **Accettazione donazione**  
Trascritto a Vercelli il 10/01/2009  
Reg. gen. 462 - Reg. part. 374  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 05/05/2023  
Reg. gen. 3697 - Reg. part. 3025  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---





Fatte le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale occorre fare riferimento alla VARIANTE PARZIALE di P.R.G.C. ai sensi della L.R.3/13 e 17/13 ex art.17 comma 5. Tavola C.2 Casalrosso.

L'immobile è individuato in area di Tipo BR /residenziale).sono ammessi i seguenti interventi:

a)ordinaria e straordinaria manutenzione;

b)ristrutturazione edilizia;

ristrutturazione urbanistica in presenza di strumento urbanistico esecutivo;

ampliamento nei limiti e nel rispetto di quanto indicato nelle tabelle allegate alle presenti Norme di Attuazione;

nuovo impianto su aree libere e urbanizzate con le limitazioni di cui al punto precedente.

Per una maggiore completezza di informazioni, si allega stralcio del Piano Regolatore Generale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Nel lato di est esiste una tettoia in legno poggiate su pilastri in muratura. Dall'accesso agli atti fatto presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 28.08.2023 e da nota ricevuta del Responsabile del procedimento (che si unisce in allegato) non risultano provvedimenti autorizzativi rilasciati.

La tettoia dovrà essere rimossa dall'aggiudicatario.

### *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

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile indipendente, non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lignana (VC) - Via Libertà,14, piano T-1  
Casa di civile abitazione su due livelli con pertinenziale fabbricato destinato a magazzino,area cortilizia con ingresso direttamente prospiciente sulla via pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 58, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 58, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 58, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 125.097,00  
E' un fabbricato indipendente su due livelli alla Frazione Casalrosso del Comune di Lignana sul fronte strada di Via Libertà n.14,così strutturato:a piano terreno ingresso da Via Libertà direttamente nel locale soggiorno,quindi sala,cucina,scala per l'accesso al piano primo,disimpegno e wc.Al piano superiore tre camere da letto,due bagni e disimpegno con scala .Balcone nella facciata interna verso cortile.Nel cortile interno pertinenziale fabbricato con a piano terra tre locali destinati a magazzino ed al piano superiore sternito chiuso su tre lati.A corredo ampia area e verde,destinata a cortile e giardino di circa mq.1650.Casalrosso dista pochi chilometri dalla città capoluogo ed a circa km.3 dal Comune di Lignana,si trova in prossimità del casello autostradale Vercelli Ovest A26 Genova-Gravellona Toce.Non è dotata di alcun tipo di servizio,occorre recarsi a Lignana oppure nella città di Vercelli.Come già detto l'immobile è dotato nel suo interno di tutti gli impianti:elettrico,idrico e di riscaldamento.E' abitato dal debitore e della di lui madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Il valore a mq.che si andrà applicare,tiene conto delle caratteristiche costruttive,della consistenza,dell'epoca di costruzione e del contesto urbano ove edificato.Il valore unitario è altresì comprensivo dell'area pertinenziale destinata a giardino.  
Per quanto sopra,tenuto conto della media dei valori di riferimento del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli,delle quotazioni Omi dell'Agenzia delle Entrate,nonchè delle conoscenze personali del mercato immobiliare della zona del vercellese,anche se qui,non espressamente riportate,si ritiene equo applicare il  
-valore a mq,pari ad €460/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lignana (VC) - Via Libertà,14, piano T-1	262,55 mq	460,00 €/mq	€ 125.097,00	100,00%	€ 125.097,00
				Valore di stima:	€ 125.097,00

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 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ghisio Giuseppe

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Catasto:visure,estratto,planimetrie.
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Piano Regolatore Generale
- ✓ Altri allegati - Accesso atti,Ufficio Tecnico
- ✓ Altri allegati - Fotografie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lignana (VC) - Via Libertà,14, piano T-1  
Casa di civile abitazione su due livelli con pertinenziale fabbricato destinato a magazzino,area cortilizia con ingresso direttamente prospiciente sulla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 58, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 58, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 58, Sub. 3, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Fatte le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale occorre fare riferimento alla VARIANTE PARZIALE di P.R.G.C.ai sensi della L.R.3/13 e 17/13 ex art.17 comma 5.Tavola C.2 Casalrosso. L'immobile è individuato in area di Tipo BR /residenziale).sono ammessi i seguenti interventi: a)ordinaria e straordinaria manutenzione; b)ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica in presenza di strumento urbanistico esecutivo; ampliamento nei limiti e nel rispetto di quanto indicato nelle tabelle allegate alle presenti Norme di Attuazione; nuovo impianto su aree libere e urbanizzate con le limitazioni di cui al punto precedente. Per una maggiore completezza di informazioni,si allega stralcio del Piano Regolatore.Generale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lignana (VC) - Via Libertà,14, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 58, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 58, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 58, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	262,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in valutazione alla data del sopralluogo del 22.09.2023 eseguito con il custode incaricato ed all'esecutato **** Omissis ****,si presentava in condizioni di normalità manutentiva e di abitabilità per quanto attiene la parte abitativa interna,mentre le facciate esterne ed il basso fabbricato destinato a magazzino/deposito e l'area cortilizia ed a giardino sono abbisognevoli di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Casa di civile abitazione su due livelli con pertinenziale fabbricato destinato a magazzino,area cortilizia con ingresso direttamente prospiciente sulla via pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



