

TRIBUNALE DI VERCELLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorenzetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 13/10/2023, il sottoscritto Ing. Lorenzetti Michele, con studio in Via Michele Cerrone, 16 - 13100 - Vercelli (VC), email michelelorenzetti24@gmail.com;michelelorenzetti@fastwebnet.it, PEC michele.lorenzetti2@ingpec.it, Tel. 3483537098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2023 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 Trino (VC) - Corso Camillo Cavour n.113a

DESCRIZIONE

Unità immobiliare residenziale funzionalmente indipendente con accesso autonomo dalla strada ubicata in una palazzina, a tre piani fuori terra, sita in corrispondenza dell'angolo tra Corso Cavour e Via Pasubio.

L'alloggio è disposto su tre piani ed è composto da:

- ingresso pedonale al piano terra in corrispondenza del civico 113a di Corso Cavour;
- soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, balconi e vano scala al piano primo;
- tre locali ad uso soffitta non agibile e vano scala al piano secondo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/04/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Roberto Croce

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Corso Camillo Cavour n.113a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata redatta Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data 05.10.2023.

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)

L'atto di acquisto dell'immobile e l'atto di stipula del relativo mutuo fondiario furono effettuati in data 03-12-2007.

Da certificato anagrafico di matrimonio, la **** Omissis **** risulta coniugata con il **** Omissis ****, i quali risultano aver contratto matrimonio in data 04/09/2008 presso il **** Omissis ****.

La data del matrimonio risulta pertanto successiva a quella degli atti relativi all'acquisto dell'immobile in oggetto.

CONFINI

L'unità immobiliare residenziale oggetto di perizia è ubicata all'interno di una palazzina a tre piani fuori terra, che confina in corrispondenza del lato sud con Corso Cavour e in corrispondenza del lato est con via Pasubio. In corrispondenza del lato ovest il fabbricato confina in aderenza con altri immobili residenziali. In corrispondenza del lato nord sono presenti aree cortilizie comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,10 m	primo
Sottotetto (autonomo)	80,00 mq	100,00 mq	0,20	24,00 mq	2,50 m	secondo-sottotetto
ingresso	10,00 mq	12,00 mq	0,3	3,60 mq	3,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				172,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1995 al 02/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2135, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 244,80 Piano T-1-2
Dal 02/10/2004 al 21/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 2135, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 244,80 Piano T-1-2
Dal 21/07/2006 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 863, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 244,80 Piano T-1-2
Dal 21/07/2006 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 863, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 244,80 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	863	5		A4	2	6 vani	162 mq	244,8 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, disabitato probabilmente da parecchio tempo, appare in pessimo stato di conservazione a causa della presenza di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto. Il manto di copertura in coppi necessita di un radicale intervento di ripristino in quanto risulta particolarmente ammalorato, probabilmente a causa dei danni arrecati dai recenti eventi atmosferici estremi.

Le persiane lignee versano in pessimo stato di conservazione mentre altre persiane (soggiorno, camera, cucina e bagno), che sono in alluminio, sono in buono stato di conservazione.

I serramenti esterni lignei (ad esclusione di quello del ripostiglio) sono completi di doppio vetro ed appaiono in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è completo di interruttori di protezione. Alcuni frutti sono stati rimossi.

L'impianto termico è caratterizzato da una caldaia a metano ubicata sul balcone lato interno e da termosifoni in ghisa.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti per mancanza di utenze attive.



PARTI COMUNI

L'androne carraio e l'area cortilizia del fabbricato sono comuni ad altri subalterni.

In particolare si precisa che nel fabbricato, oltre all'unità residenziale in oggetto, sono presenti le seguenti unità immobiliari di altra proprietà:

- n. 2 negozi
- n. 2 magazzini
- n. 1 locale di deposito.

Non è stato costituito il Condominio né è stato nominato un amministratore di Condominio.

Il bene comune non censibile, identificato al foglio n.69 particella n.863 sub. n.1, è costituito dall'androne carraio e dalla porzione di cortile sita in corrispondenza del lato nord ovest. Tale bene è comune alle seguenti unità immobiliari:

- sub. 5, appartamento oggetto di perizia,
- sub. 4, negozio sito al civico 113B,
- sub. 3, magazzino retrostante al precitato negozio, e



- sub. 2, magazzino sito in corrispondenza del lato nord, privo di accesso diretto dalla strada e accessibile dal cortile comune.

Nel fabbricato esiste un altro cortile identificato a catasto con il sub. n. 7, sito in corrispondenza del lato nord est, il quale, però, non fa parte dei beni comuni alle precitate unità immobiliari, ma è un bene di pertinenza del negozio sito al civico 113C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura in muratura portante con orizzontamenti a volte e a solaio.

La copertura ha struttura lignea, tavelloni in cotto e manto in coppi con lattoniera in rame.

Le facciate sono intonacate e caratterizzate dalla presenza di marcapiani ed elementi decorativi in corrispondenza del cornicione di gronda.

Il balcone, sito in facciata al primo piano in posizione baricentrica, è dotato di un parapetto decorativo in ferro battuto.

Gli ambienti interni sono caratterizzati da pavimentazioni in ceramica e nel soggiorno è presente un camino a legna.

I serramenti (escluso quello del ripostiglio) sono completi di doppio vetro e in buono stato di conservazione, completi, in parte, di persiane in alluminio preverniciato (cucina, bagno, soggiorno e camera principale) ed in parte di persiane lignee in pessimo stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero nonostante che la **** Omissis **** risulti a tutt'oggi ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 28/09/1970 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/03/1971	268	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/03/1971		997
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/10/2004 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/09/2005	1168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/11/2005	11493	7857
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 03/12/2007 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cagnacci Massimo	03/12/2007	19459	6342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/12/2007	12809	8239
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 11/12/2007
Reg. gen. 12811 - Reg. part. 2966
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Cagnacci Massimo
Data: 03/12/2007
N° repertorio: 19460
N° raccolta: 6343

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 05/09/2023
Reg. gen. 7281 - Reg. part. 5914
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato si trova in ambito A4r "Aree dell'IUA a prevalente destinazione residenziale di integrazione" (art.26)

E' ammessa la sopraelevazione.

Si trova all'interno dell'area centrale del Comune di Trino e pertanto nell'ambito di Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale.

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 risulta agibile.

L'immobile fu ristrutturato e ampliato nel 1991 con Concessione Edilizia n.1970 del 07.11.1991.

E' stato rilasciato certificato di agibilità in data 03.05.1996, completo di certificato di collaudo statico e dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile risulta conforme agli elaborati grafici della precitata Concessione Edilizia e alla scheda catastale

depositata presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 Trino (VC) - Corso Camillo Cavour n.113a
Unità immobiliare residenziale funzionalmente indipendente con accesso autonomo dalla strada ubicata in una palazzina, a tre piani fuori terra, sita in corrispondenza dell'angolo tra Corso Cavour e Via Pasubio. L'alloggio è disposto su tre piani ed è composto da: - ingresso pedonale al piano terra in corrispondenza del civico 113a di Corso Cavour; - soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, balconi e vano scala al piano primo; - tre locali ad uso soffitta non agibile e vano scala al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 863, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.410,00
Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.
La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI CENTRALE" della città di TRINO VERCELLESE (VC), per abitazioni



civili in stato di conservazione "normale", indica valori unitari di mercato al metroquadro di superficie lorda che vanno da un minimo di 410,00 €/mq ad un massimo di 540,00 €/mq.

Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati, decurtato del 15% in considerazione dei necessari lavori di ripristino del manto di copertura.

Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 350,00 € /mq,



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trino (VC) - Corso Camillo Cavour n.113a	172,60 mq	350,00 €/mq	€ 60.410,00	100,00%	€ 60.410,00
				Valore di stima:	€ 60.410,00

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 14/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lorenzetti Michele



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Corso Camillo Cavour n.113a
Unità immobiliare residenziale funzionalmente indipendente con accesso autonomo dalla strada ubicata in una palazzina, a tre piani fuori terra, sita in corrispondenza dell'angolo tra Corso Cavour e Via Pasubio. L'alloggio è disposto su tre piani ed è composto da: - ingresso pedonale al piano terra in corrispondenza del civico 113a di Corso Cavour; - soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, balconi e vano scala al piano primo; - tre locali ad uso soffitta non agibile e vano scala al piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 863, Sub. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in ambito A4r "Aree dell'IUA a prevalente destinazione residenziale di integrazione" (art.26) E' ammessa la sopraelevazione. Si trova all'interno dell'area centrale del Comune di Trino e pertanto nell'ambito di Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trino (VC) - Corso Camillo Cavour n.113a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 863, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	172,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, disabitato probabilmente da parecchio tempo, appare in pessimo stato di conservazione a causa della presenza di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto. Il manto di copertura in coppi necessita di un radicale intervento di ripristino in quanto risulta particolarmente ammalorato, probabilmente a causa dei danni arrecati dai recenti eventi atmosferici estremi. Le persiane lignee versano in pessimo stato di conservazione mentre altre persiane (soggiorno, camera, cucina e bagno), che sono in alluminio, sono in buono stato di conservazione. I serramenti esterni lignei (ad esclusione di quello del ripostiglio) sono completi di doppio vetro ed appaiono in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è completo di interruttori di protezione. Alcuni frutti sono stati rimossi. L'impianto termico è caratterizzato da una caldaia a metano ubicata sul balcone lato interno e da termosifoni in ghisa. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti per mancanza di utenze attive.		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale funzionalmente indipendente con accesso autonomo dalla strada ubicata in una palazzina, a tre piani fuori terra, sita in corrispondenza dell'angolo tra Corso Cavour e Via Pasubio. L'alloggio è disposto su tre piani ed è composto da: - ingresso pedonale al piano terra in corrispondenza del civico 113a di Corso Cavour; - soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno, balconi e vano scala al piano primo; - tre locali ad uso soffitta non agibile e vano scala al piano secondo.		
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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Casale Monferrato (AL) il 11/12/2007
Reg. gen. 12811 - Reg. part. 2966
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 65.000,00
Rogante: Notaio Cagnacci Massimo
Data: 03/12/2007
N° repertorio: 19460
N° raccolta: 6343



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Vercelli il 05/09/2023
Reg. gen. 7281 - Reg. part. 5914
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

