
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|--|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T | 4 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 4 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 5 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 7 |
| Consistenza | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 7 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 9 |
| Dati Catastali..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 10 |
| Precisazioni..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 11 |
| Stato conservativo..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 11 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 11 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 12 |



| | |
|---|----|
| Stato di occupazione..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 13 |
| Provenienze Ventennali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 14 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 16 |
| Normativa urbanistica..... | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali | 18 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T..... | 18 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 18 |
| Stima / Formazione lotti..... | 18 |
| Elenco allegatii..... | 20 |
| Riepilogo bando d'asta | 21 |
| Lotto Unico | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2023 del R.G.E..... | 22 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.590,00 | 22 |



INCARICO

All'udienza del 25/09/2023, il sottoscritto Geom. Romoli Andrea, con studio in Via Confienza, 15 - 13100 - Vercelli (VC), email geomandrearomoli@gmail.com; PEC andrea.romoli@geopec.it, Tel. 0161 54322, Fax 0161 54322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2023 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 Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

Alloggio a piano 7° con una cantina a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un disimpegno centrale, un balcone che affaccia su Via Monfalcone.

La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in laterocemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 38 o 25 cm costituita da paramento interno in muratura di cemento armato sp. 20 cm o tavolato di mattoni forati sp. 8 cm, pannello di coibentazione sp. 7 cm, paramento esterno in pannello di cemento armato sp. 10 cm tinteggiato. Il tetto è piano con solaio in laterocemento e manto di copertura in lastrico solare, e ospita le centrali tecnologiche (riscaldamento a termoventilazione con centrale termica a gas, produzione acqua calda, trattamento aria con recupero calore, captazione energia solare con collettori ad aria). Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

Autorimessa a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibile da spazi comuni (ingresso carraio e atrio distribuzione autorimesse). La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura di cemento armato sp. 20 cm. Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

Si precisa che, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun immobile pignorato e quindi a ciascun soggetto che ne risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari).

Si precisa che, antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento, i beni erano di proprietà di:

- **** Omissis **** che ha costruito il fabbricato;

- **** Omissis ****, che ha acquistato da **** Omissis **** con atto del 22/05/1991.

Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale, non quello storico (ma questo non necessario in quanto non ci sono state variazioni dalla costruzione ad oggi), e il certificato storico per immobile. Non ha depositato altra documentazione catastale agli atti (schede planimetriche degli immobili pignorati).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, quindi il sottoscritto CTU ha provveduto a richiederlo in data 04/10/2023: da esso Palestrino Fabio risulta aver contratto in data 25/06/2005, in regime di separazione dei beni, matrimonio civile con **** Omissis ****; in data 26/05/2021 con provvedimento del Tribunale di Vercelli n. 680/2021 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In data 24/02/2022 con sentenza del Tribunale di Vercelli è stato decretato lo scioglimento del matrimonio celebrato con rito civile; viene specificato che la casa coniugale viene assegnata alla signora **** Omissis **** che la abiterà assieme ai figli, mentre il signor Palestrino si trasferirà presso l'abitazione della di lui madre che si trova nello stesso stabile condominiale.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

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)

All'atto della notifica del pignoramento in data 27/06/2023 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di donazione (per la proprietà superficiaria) regolarmente trascritto ai nn. 11619/8267 in data 20/12/2002, e di atto di acquisizione di diritti reali dal Comune di Vercelli (area) regolarmente trascritto ai nn. 10053/7203 in data 13/11/2008. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

Si specifica che in data 24/02/2022 con sentenza del Tribunale di Vercelli è stato decretato lo scioglimento del matrimonio celebrato con rito civile tra **** Omissis **** e **** Omissis ****; viene decretato che la casa coniugale viene assegnata alla signora **** Omissis **** che la abiterà assieme ai figli.

Si evidenzia che la sentenza di scioglimento del matrimonio non è stata trascritta

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

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.

All'atto della notifica del pignoramento in data 27/06/2023 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di donazione (per la proprietà superficiaria) regolarmente trascritto ai nn. 11619/8267 in data 20/12/2002, e di atto di acquisizione di diritti reali dal Comune di Vercelli (area) regolarmente trascritto ai nn. 10053/7203 in data 13/11/2008. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, **** Omissis ****, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato: a Nord particelle 875, 1082 e 986 del Fg. 42, a Est part. 792 del Fg. 42, a Sud particelle 2539, 86 e 473 del Fg. 42, a Ovest part. 875 del Fg. 42.

Confini alloggio: a Nord vuoto su area condominiale, a Est vuoto su area condominiale, a Sud vano scala comune e altra u.i. uso abitazione, a Ovest vano scala comune e altra u.i. uso abitazione part. 2540 Sub. 53.



Confini cantina: a Nord cortile condominiale, a Est corridoio comune alle cantine, a Sud altra u.i. uso cantina, a Ovest altra u.i. uso autorimessa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato: a Nord particelle 875, 1082 e 986 del Fg. 42, a Est part. 792 del Fg. 42, a Sud particelle 2539, 86 e 473 del Fg. 42, a Ovest part. 875 del Fg. 42.

Confini autorimessa: a Nord atrio comune autorimesse, a Est altra u.i. uso autorimessa, a Sud atrio comune autorimesse, a Ovest cortile condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Abitazione | 77,70 mq | 92,50 mq | 1 | 92,50 mq | 2,70 m | 7 |
| Balcone scoperto | 4,80 mq | 4,80 mq | 0,25 | 1,20 mq | 0,00 m | 7 |
| Cantina | 2,90 mq | 3,70 mq | 0,20 | 0,74 mq | 2,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 94,44 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 94,44 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di alloggio a piano settimo in fabbricato condominiale denominato "Condominio Casa Solare" che si sviluppa su otto piani fuori terra più un piano copertura che ospita le centrali tecnologiche per riscaldamento, produzione acqua calda, trattamento aria, captazione energia solare; il piano terreno ospita autorimesse e cantine, i piani dal primo al settimo ospitano n. 4 alloggi per piano, tutti accessibili da vano scala comune in posizione centrale dotato di ascensore.

I locali dell'alloggio sono: ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un disimpegno centrale, un balcone che affaccia su Via Monfalcone. L'altezza utile interna è di 2.70 m, la superficie lorda è di 92,5 mq, cui si aggiungono circa 5 mq di balcone e circa 4 mq di cantina a piano terreno. La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di circa 77,7 mq, quella della cantina di circa 2,9 mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Box | 12,90 mq | 14,80 mq | 1 | 14,80 mq | 2,50 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 14,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 14,80 mq | | |



Trattasi di autorimessa a piano terreno in fabbricato condominiale denominato "Condominio Casa Solare" che si sviluppa su otto piani fuori terra più un piano copertura che ospita le centrali tecnologiche. Il piano terreno ospita autorimesse e cantine, i piani dal primo al settimo ospitano n. 4 alloggi per piano, tutti accessibili da vano scala comune in posizione centrale dotato di ascensore.

L'autorimessa ha altezza utile interna di 2,50 m, la superficie lorda è di 14,8 mq, la superficie netta calpestabile è di circa 12,9 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 19/10/1985 al 22/05/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1244, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s1-T-7 |
| Dal 22/05/1991 al 04/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1244, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s1-T-7 |
| Dal 04/12/2002 al 13/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1244, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s1-T-7 |
| Dal 13/02/2006 al 16/10/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2540, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s1-T-7 |
| Dal 16/10/2008 al 29/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2540, Sub. 55 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s1-T-7 |
| Dal 04/12/2023 al 18/12/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2540, Sub. 60 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 mq Piano T |
| Dal 04/12/2023 al 18/12/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2540, Sub. 59 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 7 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che gli ultimi due passaggi riportati corrispondono alla variazione catastale resasi necessaria per alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda agli atti. La variazione è stata eseguita con pratica Docfa n. VC0047181 del 07/12/2023, con la quale è stata aggiornata la distribuzione interna dell'alloggio e al contempo, in base alla vigente normativa, la cantina è stata costituita unità a sè stante in quanto avente accesso da spazio



comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 19/10/1985 al 22/05/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1244, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Piano T |
| Dal 22/05/1991 al 04/12/2002 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1244, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Piano T |
| Dal 04/12/2002 al 13/02/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1244, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Piano T |
| Dal 13/02/2006 al 16/10/2008 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2540, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Piano T |
| Dal 16/10/2008 al 18/12/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2540, Sub. 27 Categoria C6 Cl.5, Cons. 13 mq Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 42 | 2540 | 55 | | A2 | 2 | 6,5 vani | | | 7 | |
| | 42 | 2540 | 59 | | A2 | 2 | 6 vani | | | 7 | |
| | 42 | 2540 | 60 | | C2 | 4 | 3 mq | | | T | |

I dati identificativi del Catasto Fabbricati sopra riportati indicano: nella prima riga i dati ante variazione (sub.55), nella seconda e terza riga i dati post variazione (sub. 59 alloggio e sub 60 cantina).



| 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 |
| 42 | 2540 | | | | Ente Urbano | | 0 30 0 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali, fatta eccezione per il piano dell'alloggio che è indicato con "s1" mentre in realtà è "7-T".

Da visura catastale l'alloggio risulta censito ai piani "s1-T-7" in realtà è "T-7".

Si sono rilevate due difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale: 1) presenza di un vano di passata dim. 140x222 cm tra il soggiorno e la cucina per avere un collegamento diretto tra i due locali; 2) la portafinestra tra la cucina e la loggia chiusa sulla facciata Nord è stata rimossa, compresa la porzione di muratura al di sopra del serramento, lasciando un vano aperto di larghezza 95 cm tra due spallette in muratura da pavimento a soffitto.

Stante la difformità rilevata, si è resa necessaria variazione catastale, eseguita con pratica Docfa n. VC0047181 del 07/12/2023, con la quale è stata aggiornata la distribuzione interna dell'alloggio e al contempo, in base alla vigente normativa, la cantina è stata costituita unità a sè stante in quanto avente accesso da spazio comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 42 | 2540 | 27 | | C6 | 5 | 13 mq | | | T | |

| 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 |
| 42 | 2540 | | | | Ente Urbano | | 0 30 0 mq | | | |



Corrispondenza catastale

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali, fatta eccezione per il numero civico dell'autorimessa che è indicato "18" mentre in realtà è "16".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

L'accesso ai beni per il sopralluogo di verifica è stato eseguito in data 11/10/2023, unitamente al Custode dei beni **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

Le condizioni manutentive risultano sufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) e per gli impianti (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti. Anche per la cantina le condizioni manutentive risultano sufficienti. Si segnala che la centrale termica, posizionata in copertura, ha avuto un intervento di riqualificazione eseguito nel gennaio 2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

Le condizioni manutentive risultano sufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'autorimessa (pavimentazione intonaci e tinteggiatura interni, portone metallico di ingresso) e per l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

Nel fabbricato condominiale che ospita il bene pignorato sono presenti quattro alloggi per ogni piano, quindi in totale 28 alloggi. Risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, i disimpegni di accesso ai singoli alloggi, il cortile / area esterna a verde privato che circonda il fabbricato su tutti i lati.

Per la cantina risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, il corridoio di accesso alle cantine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T



Nel fabbricato condominiale che ospita il bene pignorato sono presenti a piano terreno due blocchi per un totale di 28 autorimesse; risultano essere parti comuni: il percorso esterno asfaltato di accesso ai due blocchi autorimesse (con ingresso dal civico n. 16 di Via Monfalcone) e l'atrio di accesso/manovra alle singole autorimesse.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

I beni pignorati non sono gravati da servitù, censo, livello o uso civico; non sussistono vincoli di carattere storico-artistico.

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti che possano restare a carico dell'acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

La struttura del fabbricato è in cemento armato (fondazioni, setti, pilastri, travi e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 38 o 25 cm costituita da paramento interno in muratura di cemento armato sp. 20 cm o tavolato di mattoni forati sp. 8 cm, pannello di coibentazione sp. 7 cm, paramento esterno in pannello prefabbricato di cemento armato sp. 10 cm tinteggiato. Il tetto è piano con solaio in laterocemento e manto di copertura in lastrico solare, e ospita le centrali tecnologiche (riscaldamento a termoventilazione con centrale termica a gas, produzione acqua calda, trattamento aria con recupero calore, captazione energia solare con collettori ad aria).

Caratteristiche dell'alloggio: esposizione nord-est, l'altezza utile interna è di 2.70 m, le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati spessore 10 cm, i locali hanno pavimentazione in ceramica, bagni e cucina hanno rivestimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso su vano scala comune è blindata, i serramenti esterni sono in acciaio con vetro camera e tapparelle in materiale plastico. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento: quest'ultimo è di tipo centralizzato (termoventilazione e trattamento aria) con centrale termica a gas a piano tetto e bocchette di immissione e aspirazione aria presenti in tutti i locali, con canalizzazioni disposte a soffitto nel disimpegno centrale.

Caratteristiche della cantina a piano terreno: accesso da corridoio comune, l'altezza utile interna è di 2.50 m, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in muratura di mattoni forati, fatta eccezione per la parete verso esterno che è in cemento armato, la porta di accesso è metallica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

La struttura del fabbricato è in cemento armato (fondazioni, setti, pilastri, travi e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali del piano terreno sono in muratura di cemento armato sp. 20 cm, le partizioni tra autorimesse sono in muratura di laterizio.

Caratteristiche dell'autorimessa: l'altezza utile interna è di 2.50 m, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati, il portone di ingresso è metallico a due battenti. E' presente l'impianto elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato e utilizzato quale residenza da:
**** Omissis **** (ex moglie divorziata di **** Omissis ****) nata a **** Omissis ****

con i tre figli **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato quale deposito al pari di una cantina presumibilmente da **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

Per entrambi gli immobili, con richiesta in data 24/10/2023 ad Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, si è provveduto a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione: la verifica, ricevuta via PEC in data 08.11.2023 prot. 44129, ha dato esito negativo: non risultano contratti di locazione in essere registrati inerenti i beni pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/05/1991 al 04/12/2002 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cherchi Emilio | 22/05/1991 | 67103 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | 29/05/1991 | 891 | | | |
| Dal 04/12/2002 al 16/10/2008 | **** Omissis **** | Donazione accettata | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Astuto Sebastiano | 04/12/2002 | 85120 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 20/12/2002 | 11619 | 8267 |
| Registrazione | | | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 16/10/2008 al 29/09/2023 | **** Omissis **** | Cessione di diritti reali a titolo oneroso | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Segretario generale del Comune di Vercelli | 16/10/2008 | 275 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 13/11/2008 | 10053 | 7203 |
| | | 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.

L'alloggio, che fa parte del condominio "Casa Solare", è stato inizialmente di proprietà del costruttore del fabbricato **** Omissis ****, dal 19/10/1985 (data di censimento dell'unità immobiliare) al 22/05/1991 quando fu acquistato da **** Omissis ****. **** Omissis **** ha costruito il fabbricato negli anni 1982-1984.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/05/1991 al 04/12/2002 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cherchi Emilio | 22/05/1991 | 67103 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|---|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | 29/05/1991 | 891 | |
| Dal 04/12/2002 al 16/10/2008 | **** Omissis **** | Donazione accettata | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Astuto Sebastiano | 04/12/2002 | 85120 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 20/12/2002 | 11619 | 8267 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 16/10/2008 al 29/09/2023 | **** Omissis **** | Cessione di diritti reali a titolo oneroso | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Segretario generale del Comune di Vercelli | 16/10/2008 | 275 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | 13/11/2008 | 10053 | 7203 |
| | | 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.

L'autorimessa, che fa parte del condominio "Casa Solare", è stata inizialmente di proprietà del costruttore del fabbricato **** Omissis ****, dal 19/10/1985 (data di censimento dell'unità immobiliare) al 22/05/1991 quando fu acquistato da **** Omissis ****. **** Omissis **** ha costruito il fabbricato negli anni 1982-1984.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 18/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Donazione accettata**
Trascritto a Vercelli il 20/12/2002
Reg. gen. 11619 - Reg. part. 8267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Immobile di cui al Foglio 42 part. 2540 sub 55 (alloggio con cantina) in Vercelli via Monfalcone 18.
Immobile di cui al Foglio 42 part. 2540 sub 27 (autorimessa) in Vercelli via Monfalcone 16.
- **Cessione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Vercelli il 13/11/2008
Reg. gen. 10053 - Reg. part. 7203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** acquista la proprietà in quota parte del terreno su cui sorge il fabbricato condominiale che ospita l'alloggio a piano settimo con cantina a piano terreno, e l'autorimessa a piano terreno. In precedenza **** Omissis **** era titolare della sola proprietà superficiaria di tali unità immobiliari.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 06/07/2023
Reg. gen. 5724 - Reg. part. 4677
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Immobile di cui al Foglio 42 part. 2540 sub 55 (alloggio con cantina) in Vercelli via Monfalcone 18.
Immobile di cui al Foglio 42 part. 2540 sub 27 (autorimessa) in Vercelli via Monfalcone 16. Atto giudiziario Tribunale di Vercelli rep. 266 del 26/06/2023 Il pignoramento viene eseguito al sig. **** Omissis **** quale titolare omonimo della ditta **** Omissis **** con sede in Vercelli via Monfalcone 18 p.IVA **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

Gli immobili oggetto della procedura si trovano in Vercelli in area urbanistica denominata "le case alte", normata dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del PRGC di Vercelli. "Le case alte" individua gli edifici plurifamiliari di tipologie diverse a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio pubblico (allineate su strada o isolate su lotto), con un numero di piani fuori terra superiore a cinque.



I tipi di intervento ammessi, nel rispetto dei parametri indicati all'art. 19, sono: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*.

I beni eseguiti sono un alloggio a piano settimo con cantina a piano terreno e un'autorimessa a piano terreno in fabbricato residenziale inserito nel P.E.E.P. "Concordia - Zona G", convenzione n. 431/83 del 12/10/1983. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

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.

Il fabbricato residenziale che ospita l'alloggio pignorato è stato costruito a partire dal luglio 1982: trattasi di edificio convenzionato agevolato "sperimentale" all'interno di Piano Edilizia Economico Popolare P.E.E.P. Zona "G" di Via Monfalcone. Risulta denuncia di inizio lavori in data 27/07/1982 e dichiarazione di fine lavori in data 22/07/1984. Risulta certificato di abitabilità n. 759 in data 06/06/1986.

Presso l'Archivio Edile del Comune di Vercelli sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 9989/A del 15/06/1982 per costruzione di edificio di edilizia residenziale convenzionata, agevolata e sperimentale nell'ambito del P.E.E.P. zona "G";
- Autorizzazione Edilizia n. 9989/A del 16/07/1984 per variante delle finiture delle facciate del fabbricato residenziale "sperimentale" in zona "G" del P.E.E.P..

Nell'alloggio si sono rilevate due difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto della concessione edilizia: 1) demolendo in breccia una porzione della tramezza tra il soggiorno e la cucina è stato creato un vano di passata dim. 140x222 cm per avere un collegamento diretto tra i due locali; 2) la portafinestra tra la cucina e la loggia chiusa sulla facciata Nord è stata rimossa, compresa la porzione di muratura al di sopra del serramento, lasciando un vano aperto di larghezza 95 cm tra due spallette in muratura da pavimento a soffitto.

Per la cantina esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto della concessione edilizia.

Le difformità descritte sono sanabili mediante CILA, trattandosi di opere interne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto della concessione 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.

Il fabbricato residenziale che ospita l'autorimessa pignorata è stato costruito a partire dal luglio 1982: trattasi di edificio convenzionato agevolato "sperimentale" all'interno di Piano Edilizia Economico Popolare P.E.E.P. Zona "G" di Via Monfalcone. Risulta denuncia di inizio lavori in data 27/07/1982 e dichiarazione di fine lavori in data 22/07/1984. Risulta certificato di abitabilità n. 759 in data 06/06/1986.

Presso l'Archivio Edile del Comune di Vercelli sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 9989/A del 15/06/1982 per costruzione di edificio di edilizia residenziale convenzionata, agevolata e sperimentale nell'ambito del P.E.E.P. zona "G";
- Autorizzazione Edilizia n. 9989/A del 16/07/1984 per variante delle finiture delle facciate del fabbricato residenziale "sperimentale" in zona "G" del P.E.E.P..



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 18, PIANO 7-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA MONFALCONE 16, PIANO T

I beni pignorati sono in regime condominiale. L'amministratore del Condominio "Casa solare" ha redatto il riparto preventivo per l'esercizio ordinario 2023/2024 (periodo 1 luglio 2023 - 30 giugno 2024, da cui risultano, a carico dell'esecutato, spese fisse di gestione e manutenzione non pagate per un importo complessivo di € 2.076,62, di cui € 1.387,94 quale saldo della gestione anno precedente e € 688,68 per le prime due rate, già scadute al 10/11 e 10/12/2023, del nuovo bilancio preventivo.

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 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T**
Alloggio a piano 7° con una cantina a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un disimpegno centrale, un balcone che affaccia su Via Monfalcone. La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 38 o 25 cm costituita da paramento interno in muratura di cemento armato sp. 20 cm o tavolato di mattoni forati sp. 8 cm, pannello di coibentazione sp. 7 cm, paramento esterno in pannello di cemento armato sp. 10 cm tinteggiato. Il tetto è piano con solaio in laterocemento e manto di copertura in lastrico solare, e ospita le centrali tecnologiche (riscaldamento a termoventilazione con centrale termica a gas, produzione acqua calda, trattamento aria con recupero calore, captazione energia solare con collettori ad aria). Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 59, Categoria A2 - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 60, Categoria C2; al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2540, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.996,00
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T**
Autorimessa a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibile da spazi comuni (ingresso carraio e atrio distribuzione autorimesse). La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-



cemento; le pareti perimetrali sono in muratura di cemento armato sp. 20 cm. Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 27, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2540, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 9.620,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T | 94,44 mq | 900,00 €/mq | € 84.996,00 | 100,00% | € 84.996,00 |
| Bene N° 2 - Garage Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | 14,80 mq | 650,00 €/mq | € 9.620,00 | 100,00% | € 9.620,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 94.616,00 |

Valore di stima: € 94.616,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica: Pratica edilizia CILA in sanatoria: 1500 € + 5% oneri previdenziali + IVA 22 | 1921,50 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica: sanzione per sanatoria 1000 € + diritti segreteria 100 € | 1100,00 | € |
| Altro: arrotondamento | 4,50 | € |

Valore finale di stima: € 91.590,00

Il valore iniziale di stima dell'immobile viene deprezzato per tenere conto dei costi da sostenere per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico edilizio: risulta necessaria una pratica di sanatoria CILA con sanzione che interessa la rimozione del serramento e di parte della muratura perimetrale tra la Cucina e la loggia di facciata su via Monfalcone, senza modifica del prospetto, quindi lavori assimilabili ad opere interne.

La regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale è già stata eseguita dal CTU secondo quanto richiesto dall'incarico, con variazione Docfa che ha comportato anche lo stralcio della cantina in quanto accessibile da spazio comune, secondo la vigente normativa.

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 18/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romoli Andrea

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie dimostrative dello stato attuale degli immobili
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica degli immobili
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione catastale ante variazione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure presso Uff. Territorio di Vercelli - Servizio pubblicità immobiliare
(Aggiornamento al 18/12)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione norme urbanistiche del comune di Vercelli
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Copie dei titoli edilizi e degli elaborati grafici/tecnici reperiti presso il
Comune di Vercelli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check-list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale del 5/10/2023 di primo sopralluogo e Verbale del 11/10/2023 di
secondo sopralluogo ai beni oggetto della procedura
- ✓ N° 3 Visura e schede catastali - Documentazione catastale post variazione del 07/12/2023
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di stato civile dell'esecutato e certificati storici di residenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati,
in formato .rtf



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T
Alloggio a piano 7° con una cantina a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno centrale. La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 38 o 25 cm costituita da paramento interno in muratura di cemento armato sp. 20 cm o tavolato di mattoni forati sp. 8 cm, pannello di coibentazione sp. 7 cm, paramento esterno in pannello di cemento armato sp. 10 cm tinteggiato. Il tetto è piano con solaio in laterocemento e manto di copertura in lastrico solare, e ospita le centrali tecnologiche (riscaldamento a termoventilazione con centrale termica a gas, produzione acqua calda, trattamento aria con recupero calore, captazione energia solare con collettori ad aria). Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 59, Categoria A2 - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 60, Categoria C2; al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2540, Qualità Ente Urbano.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura si trova in Vercelli in area urbanistica denominata "le case alte", normata dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del PRGC di Vercelli. Le case alte individua gli edifici plurifamiliari di tipologie diverse a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio pubblico (allineate su strada o isolate su lotto), con un numero di piani fuori terra superiore a cinque. I tipi di intervento ammessi, nel rispetto dei parametri indicati all'art. 19, sono: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. Il bene esecutato è un alloggio a piano settimo in fabbricato residenziale inserito nel P.E.E.P. "Concordia - Zona G", convenzione n. 431/83 del 12/10/1983. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T
Autorimessa a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibile da spazi comuni (ingresso carraio e atrio distribuzione autorimesse). La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura di cemento armato sp. 20 cm. Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 27, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2540, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura si trova in Vercelli in area urbanistica denominata "le case alte", art. 19 delle Norme di Attuazione del PRGC di Vercelli. Le case alte individua gli edifici plurifamiliari di tipologie diverse a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio pubblico (allineate su strada o isolate su lotto), con un numero di piani fuori terra superiore a cinque. I tipi di intervento ammessi, nel rispetto dei parametri indicati all'art. 19, sono: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio; Modificazione del tessuto urbano laddove prevista nella Tavola 11*. Il bene esecutato è un'autorimessa a piano terreno in fabbricato residenziale inserito nel P.E.E.P. "Concordia - Zona G", convenzione n. 431/83 del 12/10/1983. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 91.590,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.590,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Vercelli (VC) - Via Monfalcone 18, piano 7-T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 59, Categoria A2 e Fg. 42, Part. 2540, Sub. 60, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2540, Qualità Ente Urbano | Superficie | 94,44 mq |
| Stato conservativo: | Le condizioni manutentive risultano sufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) e per gli impianti (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) tutti funzionanti. Anche per la cantina le condizioni manutentive risultano sufficienti. Si segnala che la centrale termica, posizionata in copertura, ha avuto un intervento di riqualificazione eseguito nel gennaio 2023. | | |
| Descrizione: | Alloggio a piano 7° con una cantina a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso con piccolo ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un disimpegno centrale, un balcone che affaccia su Via Monfalcone. La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 38 o 25 cm costituita da paramento interno in muratura di cemento armato sp. 20 cm o tavolato di mattoni forati sp. 8 cm, pannello di coibentazione sp. 7 cm, paramento esterno in pannello di cemento armato sp. 10 cm tinteggiato. Il tetto è piano con solaio in laterocemento e manto di copertura in lastrico solare, e ospita le centrali tecnologiche (riscaldamento a termoventilazione con centrale termica a gas, produzione acqua calda, trattamento aria con recupero calore, captazione energia solare con collettori ad aria). Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato e utilizzato quale residenza da: **** Omissis **** (ex moglie divorziata di Palestrino Fabio) nata a **** Omissis **** con i tre figli **** Omissis ****. | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Vercelli (VC) - Via Monfalcone 16, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2540, Sub. 27, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 2540, Qualità Ente Urbano | Superficie | 14,80 mq |
| Stato conservativo: | Le condizioni manutentive risultano sufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'autorimessa (pavimentazione intonaci e tinteggiatura interni, portone metallico di ingresso) e per | | |



| | |
|---|--|
| | l'impianto elettrico. |
| Descrizione: | Autorimessa a piano terreno in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Casa Solare", accessibile da spazi comuni (ingresso carraio e atrio distribuzione autorimesse). La struttura del fabbricato è in cemento armato (setti, pilastri e pannelli in c.a.) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura di cemento armato sp. 20 cm. Il fabbricato ha accesso da Via Monfalcone, strada a bassissimo traffico veicolare. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta utilizzato quale deposito al pari di una cantina presumibilmente da **** Omissis **** nato a **** Omissis ****. |

