

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED] nell'Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Giudice delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode: [REDACTED]

Perito Estimatore: [REDACTED]

[REDACTED]

## 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
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.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 130/2023 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 03/01/2024, il sottoscritto [REDACTED] con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AL), [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Alla data del 19.01.2024 alle ore 9:30 lo scrivente in concerto con l'avvocato [REDACTED] professionista nominato in qualità di custode dell'immobile oggetto di pignoramento, previa comunicazione presso il domicilio del debitore e presso la cancelleria del Tribunale (in quanto irreperibile), hanno provveduto ad accedere presso l'immobile in via Bodo n. 22 in Vercelli per effettuare gli opportuni accertamenti.

Successivamente, in data 06.03.2024 si faceva accesso presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Vercelli per prendere visione e chiedere copia dei permessi che hanno interessato l'unità immobiliare.

Con PEC all'Agenzia delle Entrate di Vercelli del 03.01.2024 si richiedeva copia di eventuali contratti di locazione che interessavano l'unità immobiliare e veniva rilasciata copia del contratto registrato in data 28.09.2023 al n. 3187 serie 3T. Successivamente con rilascio spontaneo dell'immobile da parte del conduttore se ne comunicava la risoluzione.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - via Amedeo Bodo n. 22, piano 1-S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale in edificio a regime condominiale a prevalente destinazione abitativa, con ingresso carraio e pedonale da via Bodo al civico 22.

All'unità immobiliare si accede tramite scala esterna da cortile comune interno, dal ballatoio direttamente sul soggiorno. Si compone di quattro ambienti quali cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto; completa la consistenza una cantina al primo piano seminterrato raggiungibile da una scala esterna scoperta, da cortile comune.

Il condominio che risale ai primi anni '800, si trova nella zona centrale del comune di Vercelli, nell'immediato anello esterno di corso Libertà, comoda ai servizi sia primari che secondari.

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 Vercelli (VC) - via Amedeo Bodo n. 22, piano 1-S1

### 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:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

### CONFINI

---

Altro alloggio al piano, vicolo larghi e cortile comune.

### CONSISTENZA

---

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente:

Superfici utili e muri interni computati al lordo dei muri perimetrali esterni computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50), muri in comunione (con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25);

- Balconi, le terrazze e similari: la superficie si misura fino al contorno esterno

- giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	45,50 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	3,00 m	Primo
Cantina	11,00 mq	11,00 mq	0,1	1,10 mq	2,60 m	Primo sotto strada
Superficie convenzionale complessiva:				72,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2006 al 30/07/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 262, Sub. 56 Categoria A4 - Cl.4, Cons. 4 Rendita € 237,57 - Piano T-S1
Dal 30/07/2008 al 13/06/2017	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 262, Sub. 56 Categoria A4 - Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 237,57 - Piano T-S1
Dal 13/06/2017 al 01/03/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 262, Sub. 56 Categoria A4 - Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 237,57 - Piano 1-s1

Proveniente dalla soppressione dei subb.:

- subalterno 8, categoria A/5 classe 3, vani 1, RC 33,57
- subalterno 9, categoria A/5 classe 2, vani 1,5, RC 42,61
- subalterno 22, categoria A/4, classe 2, vani 3, RC 130,15

Precedentemente di proprietà dal 06.03.2004:

[REDACTED]

Precedentemente di proprietà dal 20.02.1991:

[REDACTED]

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	262	56		A4	4	4	73 mq	237,57 €	1-S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Si segnala la presenza di infiltrazioni di acqua dal cornicione condominiale che interessano la volta della cucina e ulteriori bagnamenti nella volta del corridoio.

L'unità immobiliare manifesta innumerevoli punti di muffa dovuti ai ponti termici nonché alla cattiva conduzione dell'unità immobiliare.

## PARTI COMUNI

---

Fanno parte della proprietà anche quanto indicato dall'art. 1117 del CC e precisamente:

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

L'atto di provenienza non indica o specifica nulla se non le regole generali del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il ballatoio al piano primo serve come acceso ad altre unità immobiliari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura e parte in cemento armato

Esposizione: ad Est su vicolo Larghi, ad Ovest su cortile comune e a Nord ed Ovest in aderenza.

Altezza interna utile: 3.00 metri circa

Str. verticali: in muratura piena

Solai: in latero cemento ed in parte a voltini;

Copertura: in legno a doppia falda non coibentato con manto di copertura: in coppi.

Pareti esterne ed interne: in mattoni pieni intonacate.

Pavimentazione interna: in ceramica.

Infissi esterni ed interni: in legno ad ante battente e per le finestre in legno a doppio vetro protette da persiane.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti in parte sotto traccia ed in parte a vista, per i quali sono stati richiesti i certificati mai prodotti ed in particolare per il generatore di calore non più a norma, il quale dovrà essere sostituito. Gli impianti come tali non si possono considerare a norma.

Posto auto: nessuno

Pertinenza: cantina il primo piano interrato accessibile da cortile comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dopo il primo accesso dello scrivente e del custode nominato, in data 20.01.2024, il conduttore con regolare contratto di locazione registrato a VC il 29.09.2023 al n. 3187 serie 3T, ha lasciato libera l'unità immobiliare. Successivamente, il 13.02.2024 è stata presentata regolare risoluzione all'Agenzia delle Entrate, protocollo 24021319370147903.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1991 al 06/03/2004	[REDACTED]	Dichiarazione di successione di Bombonato Vittorio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	07/10/1992	4/903	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli	04/01/1993 Succ. variata 10.102007	60	44
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. del Registro di VC	07/10/1992	4/903	

Dal 06/03/2004 al 08/09/2006	[REDACTED]	Dichiarazione di successione di Fecchio Maria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	03/05/2004	23	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli	11/06/2004	6171	3973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Vercelli	03/05/2004	23			
Dal 08/09/2006 al 30/07/2008	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	08/09/2006	92651	9277
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli	03/10/2006	10860	7576		
Dal 30/07/2008 al 13/06/2017	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	30/07/2008	94994	11079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli	08/08/2008	7785	5607		
Dal 13/06/2017	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	13/06/2017	12.062	7.410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Vercelli	22/06/2017	4873	3717
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Vercelli	20/06/2017	3253			

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 variata;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- 
- Accettazione tacita dell'eredità di Bombonato Vittorio trascritta a Vercelli il 27.12.2023 ai RG 10638 ed RP 8496;
  - Accettazione tacita dell'eredità di Fecchio Maria trascritta a Vercelli il 27.12.2023 ai RG 10639 ed RP 8497;

Si precisa che con richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vercelli Servizi di Pubblicità Immobiliare sono state richieste le ispezioni cartacee a nome di Bombonato Vittorio per verificare il primo atto utile antecedente il ventennio è emersa solamente la sua Dichiarazione di Successione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 21/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Vercelli il 08/08/2008  
Reg. gen. 7786 - Reg. part. 1280  
Quota: 1/1  
Importo: € 214.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 107.000,00  
Rogante: notaio [REDACTED]  
Data: 30/07/2008  
N° repertorio: 94995  
N° raccolta: 11080
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Vercelli il 22/06/2017  
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
Importo: € 172.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A.  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 86.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 13/06/2017  
N° repertorio: 12063  
N° raccolta: 7411  
NB: L'atto di mutuo è di tipo Ipotecario e non Fondiario.

### *Trascrizioni*

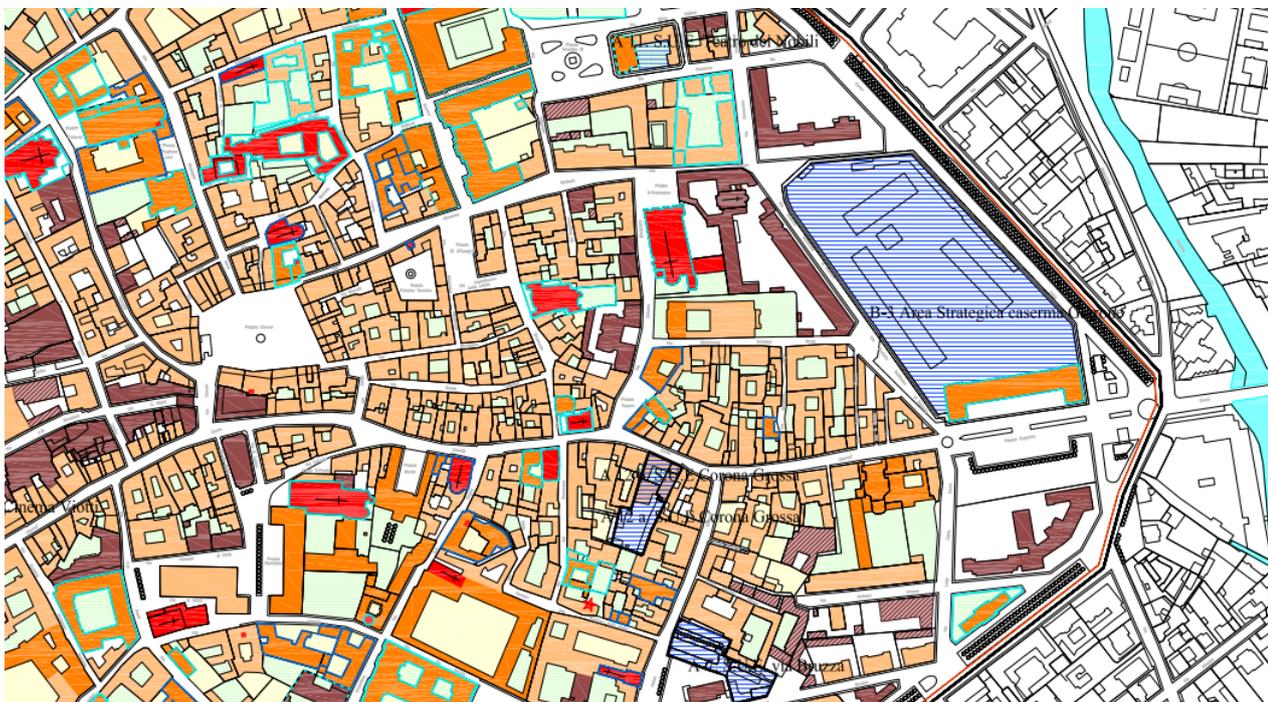
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 26/10/2023  
Reg. gen. 8766 - Reg. part. 6993  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Art. 9.1 delle Norme di attuazione:

Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari: gli interventi di ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso che non compromettano l'impianto originario dell'edificio anche in rapporto con il tessuto circostante e che non comportino incrementi di Superfici utili lorde.

Tale intervento consente la valorizzazione di elementi strutturali, architettonici, formali e decorativi di pregio, così come dei prospetti nella loro unitarietà e caratterizzazione storica con particolare riguardo per i fronti su strada e su spazio pubblico e comunque per i fronti che presentino una caratterizzazione architettonica storicamente consolidata. In quanto principalmente individuato per l'impianto edilizio, esso permette maggiori gradi di libertà di intervento sui fronti privi di pregio e valore storico artistico e negli ambienti interni non caratterizzati da elementi di pregio.



### Tipi di intervento

	restauro
	risanamento conservativo
	ristrutturazione con prescrizioni particolari
	ristrutturazione
	modificazione del tessuto urbano
	cortili e/o giardini : restauro
	cortili e/o giardini : valorizzazione

### Modalità di attuazione

	strumenti urbanistici esecutivi
	B-3. Area strategica caserma Garrone
	B-4. Area strategica Sant' Andrea
	B-5. Area strategica caserma Trombone
	25. P.D.R. Ex E.C.A.
	26. P.D.R. Brut Fond
	A 7. via Bruzza
	A 11. S.U.E. Teatro dei Nobili

## 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.

Immobile edificato precedentemente al 01.09.1967 e oggetto di Denuncia di Inizio Attività n. 08/334 del 20.06.2008 per la quale l'immobile è conforme. Non si ha successiva richiesta di agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.150,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.059,04

Debiti gestione ordinaria al 31/12/2023

euro 2.689,31 spese proprietà

euro 74,85 spese inquilino

Debiti lavori straordinari deliberati nella riunione anno 2023

euro 1.059,04

consuntivo 2021 € 322,23 proprietà + € 191,88 inquilino

consuntivo 2022 € 251,10 proprietà + € 199,08 inquilino

consuntivo 2023 € 960,26 proprietà + € 189,77 inquilino

Per il preventivo dell'anno 2024 l'amministratore comunica di essere pari a zero.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato, in virtù del chiarimento della Corte di Cassazione che ha sottolineato come i valori dell'OMI e del borsino immobiliare o dei portali di vendita immobiliare, debbano essere utilizzati unitamente ad altri parametri (Cass. 25707/2015), si sono presi in considerazione i valori forniti fra l'Osservatorio del Mercato immobiliare, primo semestre 2023, con indagine di mercato su immobili simili per caratteristiche e posti in vendita, con idonei adeguamenti.

Premesso quanto sopra, gli immobili oggetto di CTU si trovano nell'area omogenea B1 "centrale" che fornisce per le abitazioni civili, un valore al metro quadrato per un minimo di €/mq 730,00 ad un massimo di €/mq 1050,00.



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: **VERCELLI**

Comune: **VERCELLI**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRALE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **2**

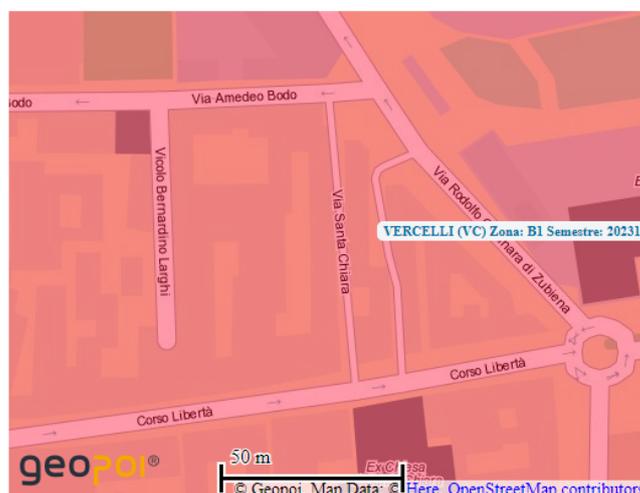
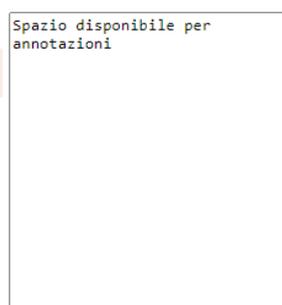
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	1050	L	4,6	6,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	730	L	3,4	4,6	N
Autorimesse	Normale	480	710	L	2,4	3,5	N
Box	Normale	970	1400	L	4,7	7,1	N
Posti auto scoperti	Normale	320	460	L	1,6	2,3	N
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	4,9	7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si riterrà congruo, viste le condizioni dell'immobile, da ritenere sufficiente, di prendere in considerazione il valore minimo pari ad €/mq 730,00.

Si effettua una indagine di mercato su immobili simili come superficie e finiture ottenendo:

- Bilocale in centro a Vercelli, di mq. 110,00 posto in vendita ad € 79.000,00 = €/mq 720,00
- Intero edificio in centro a Vercelli, di mq. 425,00 posto in vendita ad € 265.000,00 = €/mq 620,00 - preso in esame per avere una media su più unità.
- Trilocale via F. Monaco, Centro, Vercelli, di mq. 110,00 posto in vendita ad € 59.000,00 = €/mq 535,00

Si ottiene un valore medio pari ad € (720,00 + 620,00 + 535,00) = € 625,00

Valutate le condizioni dell'immobile oggetto di valutazione ritenute sufficienti, con quelle degli immobili presi in esame con l'indagine di mercato da ritenersi in discrete condizioni e non penalizzate da un ingresso e accesso "a ringhiera", si ritiene opportuno decurtare il valore al metro quadrato ottenuto del 15% e, considerando il costo di mediazione delle agenzie immobiliari proponenti la compravendita, nonché uno sconto su trattativa da privati, si ritiene altresì opportuno apportare un'ulteriore decurtazione del 15%, per una percentuale complessiva del 30%.

Si ottiene un parametro medio sull'indagine di mercato per €/mq. 625,00 - 30% = €/mq 440,00

Si mediano i valori dell'indagine di mercato, con i valori OMI ottenendo € (440,00 + 730,00) = **€/mq 585,00**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - via Amedeo Bodo n. 22, piano 1-S1  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale in edificio a regime condominiale a prevalente destinazione abitativa, con ingresso carraio e pedonale da via Bodo al civico 22. All'unità immobiliare si accede tramite scala esterna da cortile comune interno, dal ballatoio direttamente sul soggiorno. Si compone di quattro ambienti quali cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto; completa la consistenza una cantina al primo piano seminterrato raggiungibile da una scala esterna scoperta, da cortile comune. Il condominio che risale ai primi anni '800, si trova nella zona centrale del comune di Vercelli, nell'immediato anello esterno di corso Libertà, comoda ai servizi sia primari che secondari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 262, Sub. 56, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 42.178,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Vercelli (VC) - via Amedeo Bodo n. 22, piano 1-S1	72,10 mq	585,00 €/mq	€ 42.178,50	100,00%	€ 42.178,50
				Valore di stima:	€ 42.178,50

**Valore arrotondato per € 42.000,00**

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.

Casale Monferrato, li 14/03/2024

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa e visure catastali
3. Planimetria catastale
4. Atto di acquisto
5. Permesso comunale
6. Risposta ADE per contratti di locazione e risoluzione
7. Ispezioni ipotecarie
8. Certificato di residenza
9. Check list
10. Perizia versione privacy
11. Prova di avvenuto invio CTU al debitore e ai creditori

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  


## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - via Amedeo Bodo n. 22, piano 1-S1  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale in edificio a regime condominiale a prevalente destinazione abitativa, con ingresso carraio e pedonale da via Bodo al civico 22. All'unità immobiliare si accede tramite scala esterna da cortile comune interno, dal ballatoio direttamente sul soggiorno. Si compone di quattro ambienti quali cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto; completa la consistenza una cantina al primo piano seminterrato raggiungibile da una scala esterna scoperta, da cortile comune. Il condominio che risale ai primi anni '800, si trova nella zona centrale del comune di Vercelli, nell'immediato anello esterno di corso Libertà, comoda ai servizi sia primari che secondari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 262, Sub. 56, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Art. 9.1 delle Norme di attuazione: Ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari: gli interventi di ristrutturazione edilizia con prescrizioni particolari consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso che non compromettano l'impianto originario dell'edificio anche in rapporto con il tessuto circostante e che non comportino incrementi di Superfici utili lorde. Tale intervento consente la valorizzazione di elementi strutturali, architettonici, formali e decorativi di pregio, così come dei prospetti nella loro unitarietà e caratterizzazione storica con particolare riguardo per i fronti su strada e su spazio pubblico e comunque per i fronti che presentino una caratterizzazione architettonica storicamente consolidata. In quanto principalmente individuato per l'impianto edilizio, esso permette maggiori gradi di libertà di intervento sui fronti privi di pregio e valore storico artistico e negli ambienti interni non caratterizzati da elementi di pregio.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 130/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - via Amedeo Bodo n. 22, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 262, Sub. 56, Categoria A4	Superficie	72,10 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Si segnala la presenza di infiltrazioni di acqua dal cornicione condominiale che interessano la volta della cucina e ulteriori bagnamenti nella volta del corridoio. L'unità immobiliare manifesta innumerevoli punti di muffa dovuti ai ponti termici nonché alla cattiva conduzione dell'unità immobiliare.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale in edificio a regime condominiale a prevalente destinazione abitativa, con ingresso carroia e pedonale da via Bodo al civico 22. All'unità immobiliare si accede tramite scala esterna da cortile comune interno, dal ballatoio direttamente sul soggiorno. Si compone di quattro ambienti quali cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e camera da letto; completa la consistenza una cantina al primo piano seminterrato raggiungibile da una scala esterna scoperta, da cortile comune. Il condominio che risale ai primi anni '800, si trova nella zona centrale del comune di Vercelli, nell'immediato anello esterno di corso Libertà, comoda ai servizi sia primari che secondari.		
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 concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscritto a Vercelli il 08/08/2008  
Reg. gen. 7786 - Reg. part. 1280  
Quota: 1/1  
Importo: € 214.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 107.000,00  
Rogante: notaio [REDACTED]  
Data: 30/07/2008  
N° repertorio: 94995  
N° raccolta: 11080
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Vercelli il 22/06/2017  
Reg. gen. 4874 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
Importo: € 172.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A.  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 86.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 13/06/2017  
N° repertorio: 12063  
N° raccolta: 7411  
NB: L'atto di mutuo è di tipo Ipotecario e non Fondiario.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 26/10/2023  
Reg. gen. 8766 - Reg. part. 6993  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED]