

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tibaldi Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 21/06/2023, il sottoscritto Arch. Tibaldi Monica, con studio in Via Carlo III Di Savoia, 2 - 13100 - Vercelli (VC), email monica.tibaldi@libero.it, PEC monica.tibaldi@archiworldpec.it, Tel. 0161 251 858, Fax 0161 251 858, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Corso Cavour n. 64

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento facente parte di maggior stabile condominiale, denominato "Condominio Italia 61", ubicato nel centro storico del comune di Trino (VC) in Corso Cavour al civico 64.

La città di Trino è un nucleo urbano della bassa vercellese in riva al fiume Po', di circa 7.500 abitanti distante una ventina di km dal capoluogo/Vercelli e una quindicina di km dalla città di Casale Monferrato.

Il condominio, costruito nei primi anni sessanta, con la fisionomia dei grandi edifici sorti in quegli anni, è articolato in dodici piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e sottotetto. L'edificio ospita alcune unità ad uso commerciale al piano terra e primo, appartamenti residenziali ai piani superiori, cantine al piano interrato e ripostigli nel sottotetto. (allegato 1)

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Corso Cavour n. 64

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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



## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da estratto di matrimonio del comune di Trino, l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (allegato 3)

## CONFINI

---

La proprietà esecutata confina, riferendomi all'estratto di mappa catasto terreni del foglio 69, particella 517 (allegato 2):

- A nord altra unità su stessa particella;
- A est salto su corte comune e particella 516;
- A sud salto su corte comune e particelle 516-8009-1404;
- A ovest altra unità, corridoio e scala comune.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,29 mq	77,25 mq	1	77,25 mq	3,00 m	7
Balcone coperto	2,80 mq	3,14 mq	0,40	1,26 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	6,45 mq	6,92 mq	0,25	1,73 mq	3,00 m	7
Cantina	3,43 mq	3,91 mq	0,20	0,78 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,45</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito nel nucleo di antica formazione della città di Trino.

La superficie indicata nella tabella delle destinazioni è stata rilevata in loco e confrontata con la planimetria catastale (allegato 6).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/08/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 30/06/1987 al 05/08/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 30/06/1987 al 05/08/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 30/06/1987 al 19/07/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 30/06/1987 al 19/07/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 05/08/1988 al 19/07/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 05/08/1988 al 19/07/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 19/07/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,52 Piano S1-7
Dal 01/01/1992 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 2382, Sub. 47 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 395,09 Piano S1-7
Dal 27/06/2006 al 05/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 517, Sub. 47 Categoria A2



		Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 395,09 Piano S1-7
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 5)

## 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	517	47		A2	1	4,5 vani	83 mq	395,09 €	S1-7		

### Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; precisamente la porta del ripostiglio risulta avere l'apertura verso l'ingresso, mentre nella planimetria catastale la porta apre verso la porzione minore di quest'ultimo di fronte alla camera (allegato 6).

Trattasi di difformità di cui non necessita variazione planimetrica, così come da circolare Agenzia del Territorio 09/07/2010 n. 2/2010 protocollo n. 36607 lettera d-e.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

L'unità immobiliare risulta ad oggi occupata dall'esecutata e dal coniuge.

## STATO CONSERVATIVO



L'unità abitativa risulta ad oggi essere in scarso stato di conservazione. Dalla documentazione fotografica (allegato 1) si evince che l'impianto elettrico è precario, le pavimentazioni e i rivestimenti soprattutto del bagno sono in pessime condizioni, così come i serramenti esterni di tutti i vani.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale in scarse condizioni, a seguito della cospicua presenza di popolazione straniera, poco attenta al rispetto delle parti comuni. Da anni tale comportamento costituisce un serio problema per l'alienazione e la locazione delle unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato condominiale presenta le seguenti caratteristiche: struttura portante (travi e pilastri) in cemento armato, solai piani, pareti esterne in parte intonacate e tinteggiate e/o in parte rivestite con materiale lapideo e piastrelle di ceramica, scale con rivestimento in marmo, ivi compresi i pianerottoli e l'andito d'ingresso, posati ad "opus incertum", serramenti d'ingresso condominiale in metallo e/o legno, pareti intonacate e tinteggiate ed in parte (tramezzi che conducono al piano interrato) rivestite in perlinatura di legno, copertura a tetto con orditura in legno e manto in fibro - cemento di tipo ecologico, riscaldamento a gas metano con radiatori in alluminio, doppio impianto di ascensore, impianto elettrico condominiale adeguato.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è così composta: ingresso, due vani principali, cucina, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina a corredo.

Presenta le seguenti caratteristiche interne: pavimentazioni in marmiglia, porte interne in legno tamburato con specchiatura centrale in vetro, serramenti esterni in legno con vetro singolo, avvolgibili in materiale plastico, pavimentazioni dei balconi in klinker.

Il bagno in pessime condizioni è dotato di wc, bidet, vasca e lavatrice; il lavandino è stato smantellato. I rivestimenti sono in totale degrado.

L'appartamento necessita di lavori di manutenzione straordinaria, in particolare l'impianto elettrico, il bagno e i serramenti esterni.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e presenta radiatori in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente a Trino (VC) in Corso Cavour n. 64 e dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente a Trino (VC) in Corso Cavour n. 64 (allegato 3).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1986 al 09/04/1987	**** Omissis ****	<b>Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Antonio Oppezzo	15/02/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli	13/03/1986	1922	1553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli	14/07/1986		54		
Dal 15/02/1986 al 09/04/1987	**** Omissis ****	<b>Testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Oppezzo Antonio			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli	13/03/1986	1922	1553
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/1986 al 24/07/1990	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Oppezzo Alberto	15/01/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli	09/04/1987	2730	2096
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate Conservatoria di		54	902		



		Vercelli			
Dal 15/02/1986 al 24/07/1990	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/01/1986		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli	09/04/1987	2730	2096
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli		54	902
Dal 19/07/1990 al 22/09/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Coppo Alfredo	24/07/1990	50917	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli	24/07/1990	5482	4080
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate Conservatoria di Vercelli	24/07/1990	5482	1307

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.

Non sono presenti altri atti successivi al pignoramento. (allegato 4)

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 24/03/2023

Reg. gen. 3609 - Reg. part. 2962

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

L'onere di cancellazione delle formalità è carico dell' acquirente.

Dalla visura ipotecaria aggiornata effettuata in data 22/09/2023 (allegato 4) non si riscontrano nuove formalità rispetto a quella già in atti.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il lotto sul quale insiste il condominio, del quale l'unità immobiliare pignorata fa parte, è individuato nello strumento urbanistico del comune di Trino in zona: "A3r - Aree dell'IUA a prevalente destinazione residenziale da riqualificare" - art. 26 (ALLEGATO 7).

Lo stabile condominiale venne edificato in forza di Licenza Edilizia n. 289 del 21/02/1961 con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità n.246 del 21/12/1962 (allegato 8). Si fa presente che le tavole progettuali visionate risultano molto differenti rispetto allo stato attuale del condominio e delle unità. In ogni caso il bene risulta commerciabile essendo stato realizzato anteriormente al 01/09/1967.

Si allega solo la planimetria del piano settimo dove è collocata l'unità pignorata, che rispetto ad altri piani, ha una fisionomia complessiva pressochè conforme (allegato 9).

## **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.

I titoli autorizzativi relativi all'immobile esecutato emersi presso l'ufficio tecnico del comune di Trino sono (vedi ALLEGATO 8): - NULLA OSTA per costruzione condominio n.289 del 21/02/1961; - LICENZA n. 289 DEL 21/02/1961; - CONCESSIONE di licenza d'uso delle opere in cemento armato del 24/05/1962 n. 16029 div. 4° - RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' del 10/12/1962; - ABITABILITA' rilasciata in data 21/12/1962 n. 246.



### **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.

In seguito ad attenta esamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e di progetto, emerge un'incoerenza tra rappresentazione planimetrica e situazione di fatto che risulta probabilmente sussistere fin dall'origine cioè, sin dalla prima dichiarazione in catasto. Tale incoerenza che riguarda il posizionamento della porta del ripostiglio, non costituisce l'obbligo di variazione catastale in quanto non incide sullo stato, la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe catastale (circolare Agenzia del Territorio 09/07/2010 n. 2/2010 protocollo n. 36607 lettera d-e) (allegato 6).

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 21.368,09

Il totale spese indicato, deriva dall'atto di precisazione dei crediti (allegato 10).

### **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 Cavour n. 64  
Trattasi di appartamento facente parte di maggior stabile condominiale, denominato "Condominio Italia 61", ubicato nel centro storico del comune di Trino (VC) in Corso Cavour al civico 64. La città di Trino è un nucleo urbano della bassa vercellese in riva al fiume Po', di circa 7.500 abitanti distante una ventina di km dal capoluogo/Vercelli e una quindicina di km dalla città di Casale Monferrato. Il condominio, costruito nei primi anni sessanta, con la fisionomia dei grandi edifici sorti in quegli anni, è articolato in dodici piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e sottotetto. L'edificio ospita alcune unità ad uso commerciale al piano terra e primo, appartamenti residenziali ai piani superiori, cantine al piano interrato e ripostigli nel sottotetto. (allegato 1)



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 517, Sub. 47, Categoria A2Valore di stima del bene: € 22.685,60

Per la valutazione del cespite oggetto di esecuzione, verificati attentamente i valori proposti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Vercelli (ALLEGATO 11) e dal listino immobiliare Camera di Commercio (ALLEGATO 12) è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazioni con transazioni recenti od in atto relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Ai fini della stima si ritiene congruo applicare il costo unitario minimo indicato dall'OMI relativo alle abitazioni di tipo economico (320,00 €/mq), ridotto circa del 15% considerato lo scarso stato d'uso, confrontato con quello del listino della Camera di Commercio.

**STIMA FINALE € 22685,60**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trino (VC) - Corso Cavour n. 64	83,00 mq	280,00 €/mq	€ 22.685,60	100,00%	€ 22.685,60
				Valore di stima:	€ 22.685,60

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 11/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tibaldi Monica

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Foto - Allegato 1
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 2
- ✓ Altri allegati - Stato civile ed estratto di matrimonio - Allegato 3
- ✓ Visure e schede catastali - Visura ipotecaria - Allegato 4
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica - Allegato 5
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria catastale e circolare catastale - Allegato 6
- ✓ Altri allegati - PRGC e norme tecniche di attuazione - Allegato 7
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi - Allegato 8
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria piano tipo - Allegato 9
- ✓ Altri allegati - Atto di precisazione del credito - Allegato 10
- ✓ Altri allegati - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Allegato 11
- ✓ Altri allegati - Listino immobiliare camera di commercio - Allegato 12
- ✓ Altri allegati - Modulo per controllo documentazione ex art. 173 - Allegato 13



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trino (VC) - Corso Cavour n. 64  
Trattasi di appartamento facente parte di maggior stabile condominiale, denominato "Condominio Italia 61", ubicato nel centro storico del comune di Trino (VC) in Corso Cavour al civico 64. La città di Trino è un nucleo urbano della bassa vercellese in riva al fiume Po', di circa 7.500 abitanti distante una ventina di km dal capoluogo/Vercelli e una quindicina di km dalla città di Casale Monferrato. Il condominio, costruito nei primi anni sessanta, con la fisionomia dei grandi edifici sorti in quegli anni, è articolato in dodici piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e sottotetto. L'edificio ospita alcune unità ad uso commerciale al piano terra e primo, appartamenti residenziali ai piani superiori, cantine al piano interrato e ripostigli nel sottotetto. (allegato 1)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 517, Sub. 47, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale insiste il condominio, del quale l'unità immobiliare pignorata fa parte, è individuato nello strumento urbanistico del comune di Trino in zona: "A3r - Aree dell'IUA a prevalente destinazione residenziale da riqualificare" - art. 26 (ALLEGATO 7). Lo stabile condominiale venne edificato in forza di Licenza Edilizia n. 289 del 21/02/1961 con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità n.246 del 21/12/1962 (allegato 8). Si fa presente che le tavole progettuali visionate risultano molto differenti rispetto allo stato attuale del condominio e delle unità. In ogni caso il bene risulta commerciabile essendo stato realizzato anteriormente al 01/09/1967. Si allega solo la planimetria del piano settimo dove è collocata l'unità pignorata, che rispetto ad altri piani, ha una fisionomia complessiva pressochè conforme (allegato 9).



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trino (VC) - Corso Cavour n. 64		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 517, Sub. 47, Categoria A2	<b>Superficie</b>	83,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa risulta ad oggi essere in scarso stato di conservazione. Dalla documentazione fotografica (allegato 1) si evince che l'impianto elettrico è precario, le pavimentazioni e i rivestimenti soprattutto del bagno sono in pessime condizioni, così come i serramenti esterni di tutti i vani.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento facente parte di maggior stabile condominiale, denominato "Condominio Italia 61", ubicato nel centro storico del comune di Trino (VC) in Corso Cavour al civico 64. La città di Trino è un nucleo urbano della bassa vercellese in riva al fiume Po', di circa 7.500 abitanti distante una ventina di km dal capoluogo/Vercelli e una quindicina di km dalla città di Casale Monferrato. Il condominio, costruito nei primi anni sessanta, con la fisionomia dei grandi edifici sorti in quegli anni, è articolato in dodici piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e sottotetto. L'edificio ospita alcune unità ad uso commerciale al piano terra e primo, appartamenti residenziali ai piani superiori, cantine al piano interrato e ripostigli nel sottotetto. (allegato 1)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, residente a Trino (VC) in Corso Cavour n. 64 e dal coniuge **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, residente a Trino (VC) in Corso Cavour n. 64 (allegato 3).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**

Trascritto a Vercelli il 24/03/2023

Reg. gen. 3609 - Reg. part. 2962

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

