

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## 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 .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.500,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

In data 20/10/2023, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - via Piemonte, 10, piano T e 1°

## DESCRIZIONE

---

Per l'intera quota di proprietà

Nella Frazione Agnona del Comune di Borgosesia VC, via Piemonte, 10:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo risalente ad epoca remota e fatiscente, elevato a n. 2 piani f.t. di mq 97 calpestabili abitativi (mq 124 lordi), LIBERO da persone, così composto:

- a PT da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno con vano scala, portico e piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala esterno;

- a P1° da n. 3 camere da letto, disimpegno, piccolo bagno, ripostiglio e balcone raggiungibile anche da scala esterna dall'androne comune.

Il tutto insistente su cortile comune ad altre UUII limitrofe.

\* Si segnalano costi relativi regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale che ammontano complessivamente ad € 3.100,00 da assoggettare all'acquirente, oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Franco Belluati

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.

Come già relazionato dal Custode nominato (Avv. Franco Belluati), lo scrivente ha effettuato n. 2 sopralluoghi presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso nelle seguenti date:

- 24/11/2023 previo avviso all'esecutata risultante residente ad altro indirizzo dello stesso comune (l'esecutato non risulta più iscritto), senza poter accedere all'interno per giacenza e irreperibilità, riscontrando altresì che l'immobile è disabitato ed in stato di totale abbandono.

- 13/12/2023 previo Istanza al G.E. per accesso forzoso al fine di poter accedere all'interno con l'ausilio di un fabbro della zona; in tale contesto si è riscontrato che l'immobile risulta colmo di vecchia mobilia ed effetti personali senza alcun valore economico a prima vista, spazzatura; si è riscontrato altresì che l'immobile versa in uno stato precario anche dal punto di vista manutentivo.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - via Piemonte, 10, piano T e 1°

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

## CONFINI

---

Consultando l'estratto di mappa (ved. Allegato 3) e la planimetria catastale del fabbricato (ved. Allegato 5), meglio poi evidenziato nel "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2), le coerenze dell'immobile oggetto di perizia, censito NCEU Fg 571 mapp. 15 sub. 13, quale LOTTO UNICO confina con a nord con cortile comune, ad est con Via Piemonte, a sud col mapp. 351 (fabbricato di altra proprietà) e ad ovest con porzione del restante mappale 15 (porzione di fabbricato di altra proprietà) e androne comune.

---

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,90 mq	60,50 mq	1	60,50 mq	2,47 m	T
Abitazione	46,80 mq	63,90 mq	1	63,90 mq	270,00 m	1°
Portico	6,00 mq	7,46 mq	0,30	2,24 mq	2,50 m	T
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

\* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia, è attualmente censito all'NCEU Fg 571 mapp. 685 (già mapp. 15) Sub. 13 a seguito di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16356.1/2008) del 03/11/2008 Pratica n. VC0150506.

L'immobile oggetto di perizia, risultava censito all'NCEU Fg 571 mapp. 15 Sub. 13 con R.C. 292,83 € a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 12247.1/2005) del 04/08/2005 Pratica n. VC0051381.

L'immobile oggetto di perizia, risultava censito all'NCEU Fg 571 mapp. 15 Sub. 9 ed è stato oggetto di VARIAZIONE del 01/10/2004 Pratica n. VC0076557 PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA (n. 7266.1/2004) il sub. 9 deriva dal FRAZIONAMENTO della particella 15 sub. 6 per VARIAZIONE del 04/03/93 prot. 1186.1/1993.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	571	685	13	2	A4	3	vani 7	127 mq	292,83 €	T e 1°	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale (ved. Allegato 05 pag. 2), unica planimetria disponibile in quanto assente quella storica, è stata redatta per VARIAZIONE del 01/10/2004 Pratica n. VC0076557 in atti dal 01/10/2004 AGG.PLANIMETRIA (n. 7266.1/2004) e dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, NON sono emerse irregolarità particolari da evidenziare, eccetto un cambio d'uso del locale cucina a PT non avente un'altezza utile.

Tale difformità non pregiudica il trasferimento dell'immobile ma sarà onere dell'aggiudicatario, previo regolarizzazione edilizia, effettuare pratica di AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA mediante DOCFA per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA il cui costo è stimato in:

- € 250,00 (iva inc.) di onorari del professionista;

- € 50,00 di spese

per un totale di € 300,00

## STATO CONSERVATIVO

---

Come già accennato in descrizione, il fabbricato attualmente censito all'NCEU (Fg 571 mapp. 685 sub. 13) è risalente ad epoca remota (ante '67) e non risulta essere stato oggetto di sostanziale ristrutturazione; pertanto versa in stato precario dal punto di vista impiantistico (sebbene sia munito di impianto di riscaldamento) e degradato dal punto di vista strutturale (principalmente per le coperture).

## PARTI COMUNI

---

L'immobile, oggetto di perizia, è rappresentato da una porzione di fabbricato in quanto, su lato ovest, confina fisicamente con la restante porzione del mapp. 685 (già mapp. 15).

Sono considerate comuni, il cortile e l'androne che risulta rappresentato da vano scala esterno.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si segnala che l'immobile, oggetto di perizia, scarica acque nere e bianche attraverso un vano accessorio a PT della proprietà limitrofa rientrante nella restante porzione del mapp. 685 come da foto n. 45 e 46 dell'Allegato 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come già accennato in descrizione, il fabbricato attualmente censito all'NCEU (Fg 571 mapp. 685 sub. 13) è risalente ad epoca remota (ante '67) e non risulta essere stato oggetto di sostanziale ristrutturazione; pertanto versa in stato precario dal punto di vista impiantistico (sebbene sia munito di impianto di riscaldamento) e degradato dal punto di vista strutturale (principalmente per le coperture).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture costituite da orditura in legno e manto in onduline con sovrastante tegole curve (coppi) - vetusto; \* si segnala infiltrazioni nella camera 3 del P1°.

struttura portante: prevalente pietra e poi in mattoni pieni;

Solai: in parte da putrelle e cls ed in parte da volte a vela sia PT che a p1°.

Scale: in muratura rivestiti da marmo;

#### FINITURE ED IMPIANTI

Pavimenti: piastrelloni di ceramica 33x33 effetto marmorizzato di tipologia recente in tutto il PT; mentre al P1° pavimenti in tavole di legno (parquet grezzo) color scuro nelle camere e disimpegno, graniglia fine di vecchia tipologia nel ripostiglio, vecchia pavimentazione mista vetusta nel bagno;

Rivestimenti interni: intonaco colorato vetusto in tutti gli ambienti; carta da parati vetusta nel soggiorno ed in parte perline; vecchia ceramica lungo le pareti della cucina e bagno;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato bianco vetusto lato cortile; intonaco non colorato vetusto (scrostato) su lato strada;

Infissi esterni: persiane in legno in precario stato; porte d'ingresso in legno vetuste e scadenti (non massello);

Infissi interni: finestre originali in legno (vetuste) con vetro singolo; porte in legno di vecchia tipologia e vario formato a PT; legno tamburato vetusto a P1°;

Impianti: idrici presenti (cucina e bagno); elettrici non a norma e in parte non sotto traccia; elementi radianti presenti in tutti gli ambienti.

L'altezza tra pavimento e soffitto: a PT in parte di mt 2,20 e 2,47; a P1° in parte di mt 2,60 medi e 2,70 nelle camere 1 e 2; di mt 2,30 nel ripostiglio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come già relazionato dal Custode nominato (Avv. Franco Belluati), lo scrivente ha effettuato n. 2 sopralluoghi presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso nelle seguenti date:

24/11/2023 previo avviso all'esecutata risultante residente ad altro indirizzo dello stesso comune (l'esecutato non risulta più iscritto), senza poter accedere all'interno per giacenza e irreperibilità, riscontrando altresì che l'immobile è disabitato ed in stato di totale abbandono.

13/12/2023 previo Istanza al G.E. per accesso forzoso al fine di poter accedere all'interno con l'ausilio di un fabbro della zona; in tale contesto si è riscontrato che l'immobile risulta colmo di vecchia mobilia ed effetti personali senza alcun valore economico a prima vista, spazzatura; si è riscontrato altresì che l'immobile versa in uno stato precario anche dal punto di vista manutentivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/1993 al 16/11/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Filippo Perna di Borgosesia VC	22/03/1993	96045	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			24/03/1993	1983	1449
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/03/1993	212	
Dal 16/11/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pierlevino Rajani di Cossato (BI)	16/11/2004	129453	16498
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/11/2004	11668	7378
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato (BI)	17/11/2004	1799	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

L'atto di Compravendita del 1993 da potere di:  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di  $\frac{3}{4}$  di proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 04/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Vercelli il 22/11/2004  
 Reg. gen. 11699 - Reg. part. 2857  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 50.000,00  
 Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato BI  
 Data: 16/11/2004  
 N° repertorio: 1. 129454  
 N° raccolta: 16499

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Vercelli il 05/12/2018  
 Reg. gen. 9462 - Reg. part. 1100  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 11.881,65  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 11.196,15  
 Rogante: Tribunale di Vercelli  
 Data: 10/12/2015  
 N° repertorio: 1006

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
 Trascritto a Vercelli il 27/09/2023  
 Reg. gen. 7818 - Reg. part. 6291  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE - n.1 IPOTECA VOLONTARIA:   tassa= € 35,00

ISCRIZIONE - n.1 IPOTECA GIUDIZIALE: nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200:   € 11.881,65 X 0,50 %= 59,41 €, pertanto:

fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 =       € 294,00

TRASCRIZIONE - n. 1 PIGN. IMM.:   fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 =       € 294,00

SOMMA: € 35,00 + € 294,00 + € 294,00 = € 623,00

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, dalle ricerche (ved. Allegato 8) effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgosesia (VC) in capo a tutti i dante causa, è emersa un'unica pratica edilizia:

Concessione edilizia n. 192/1993 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per "ristrutturazione edilizia parziale di edificio"

all'indirizzo di via Piemonte, 10 fraz. Agnona rilasciata il 02/09/1993 censito all'NCT Fg 28 mapp. 350.

### **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.

A seguito di sopralluogo effettuato è emerso che le opere non sono mai state realizzate e ad oggi detta pratica è decaduta.

La situazione attuale esistente dell'immobile (ante '67), come peraltro rappresentata nella planimetria catastale, è difforme dallo stato esistente della pratica sopracitata (ved. Allegato 8 pag. 8); in particolare si rileva di fatto l'avvenuta costruzione della scala interna ed un cambio d'uso del locale a PT che di fatto risulta adibito a cucina, pur non avendo h utile.

Inoltre, sempre raffrontando con lo stato esistente della pratica del '93, si rileva;

- costruzione di un muretto di recinzione sul cortile comune del quale si ritiene opportuna la demolizione;  
- altre difformità sulla distribuzione di spazi interni dei restanti locali sia al PT che al 1°; difformità meglio evidenziate nel Rilievo dell'immobile (ved. Allegato 2) redatto e prodotto dallo scrivente.

Sarà pertanto opportuno, da parte dell'acquirente, provvedere alla regolarizzazione edilizia con SCIA in SANATORIA il cui costo è stimato in:

- sanzione € 1.032,00;
- diritti di segreteria: € 55,00
- costo onorari stimati della pratica del professionista di € 1.000,00 + iva (€ 1.220,00),  
per un totale stimato che ammonta ad 2.307,00 arrotondando ad € 2.300,00 iva inclusa,  
previo la demolizione del muretto di recinzione per un costo stimato di € 500,00 (iva incl.)

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

L'immobile oggetto di perizia, è rappresentato da un fabbricato abitativo non divisile in natura; pertanto, si ritiene opportuno formare LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - via Piemonte, 10, piano T e 1°  
Per l'intera quota di proprietà Nella Frazione Agnona del Comune di Borgosesia VC, via Piemonte, 10: Porzione di fabbricato ad uso abitativo risalente ad epoca remota e fatiscente, elevato a n. 2 piani f.t. di mq 97 calpestabili abitativi (mq 124 lordi), LIBERO da persone, così composto: - a PT da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno con vano scala, portico e piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala esterno; - a P1° da n. 3 camere da letto, disimpegno, piccolo bagno, ripostiglio e balcone raggiungibile anche da scala esterna dall'androne comune. Il tutto insistente su cortile comune ad altre UUII limitrofe.

\* Si segnalano costi relativi regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale che ammontano complessivamente ad € 3.100,00 da assoggettare all'acquirente, oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 571, Part. 685, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.528,00

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Borsino immobiliare

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 127,64;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica

un valore unitario pari ad 200 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 25.528,00.

DETRAZIONE:

demolizione muretto di recinzione di € 500,00

pratica di regolarizzazione edilizia di € 2.300,00

pratica di aggiornamento catastale di € 300,00

€ 25.528,00 - € 500,00 - €. 2.300,00 - €. 300,00 = 22.428,00 che arrotondato da:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 22.500,00

(diconsi Euro ventiduemilacinquecento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Borgosesia (VC) - via Piemonte, 10, piano T e 1°	127,64 mq	200,00 €/mq	€ 25.528,00	100,00%	€ 25.528,00
				Valore di stima:	€ 25.528,00

Valore di stima: € 25.528,00

**Valore finale di stima: € 22.500,00**

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 18/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Di Bernardo Aldo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (46 foto)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo dell'immobile in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratti catastali (Aggiornamento al 25/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Fg. 571 mapp. 15 sub. 13
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - copia (solo testo) COMPRAVENDITA n. Rep 129453 del 16/11/2004
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stato civile esegutati
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 192/1993
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo agli esegutati (Aggiornamento al 04/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS
- ✓ N° 11 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - nota di deposito - Invio Perizia alle parti (Aggiornamento al 18/01/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgosesia (VC) - via Piemonte, 10, piano T e 1°  
Per l'intera quota di proprietà Nella Frazione Agnona del Comune di Borgosesia VC, via Piemonte, 10: Porzione di fabbricato ad uso abitativo risalente ad epoca remota e fatiscente, elevato a n. 2 piani f.t. di mq 97 calpestabili abitativi (mq 124 lordi), LIBERO da persone, così composto: - a PT da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno con vano scala, portico e piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala esterno; - a P1° da n. 3 camere da letto, disimpegno, piccolo bagno, ripostiglio e balcone raggiungibile anche da scala esterna dall'androne comune. Il tutto insistente su cortile comune ad altre UUII limitrofe.  
\* Si segnalano costi relativi regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale che ammontano complessivamente ad € 3.100,00 da assoggettare all'acquirente, oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 571, Part. 685, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 22.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgosesia (VC) - via Piemonte, 10, piano T e 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 571, Part. 685, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	127,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come già accennato in descrizione, il fabbricato attualmente censito all'NCEU (Fg 571 mapp. 685 sub. 13) è risalente ad epoca remota (ante '67) e non risulta essere stato oggetto di sostanziale ristrutturazione; pertanto versa in stato precario dal punto di vista impiantistico (sebbene sia munito di impianto di riscaldamento) e degradato dal punto di vista strutturale (principalmente per le coperture).		
<b>Descrizione:</b>	Per l'intera quota di proprietà Nella Frazione Agnona del Comune di Borgosesia VC, via Piemonte, 10: Porzione di fabbricato ad uso abitativo risalente ad epoca remota e fatiscente, elevato a n. 2 piani f.t. di mq 97 calpestabili abitativi (mq 124 lordi), LIBERO da persone, così composto: - a PT da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno con vano scala, portico e piccolo ripostiglio ubicato nel sottoscala esterno; - a P1° da n. 3 camere da letto, disimpegno, piccolo bagno, ripostiglio e balcone raggiungibile anche da scala esterna dall'androne comune. Il tutto insistente su cortile comune ad altre UUII limitrofe. * Si segnalano costi relativi regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale che ammontano complessivamente ad € 3.100,00 da assoggettare all'acquirente, oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Vercelli il 22/11/2004  
Reg. gen. 11699 - Reg. part. 2857  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 50.000,00  
Rogante: notaio Pierlevino Rajani di Cossato BI  
Data: 16/11/2004  
N° repertorio: 1. 129454  
N° raccolta: 16499
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Vercelli il 05/12/2018  
Reg. gen. 9462 - Reg. part. 1100  
Quota: 1/1  
Importo: € 11.881,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 11.196,15  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 10/12/2015  
N° repertorio: 1006

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a Vercelli il 27/09/2023  
Reg. gen. 7818 - Reg. part. 6291  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente