

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gallina Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.000,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2023, il sottoscritto Geom. Gallina Federica, con studio in Via Giacomo Matteotti, 17 - 13030 - Quinto Vercellese (VC), email fedegeometragallina@gmail.com, PEC federica.gallina@geopec.it, Tel. 334 14 85 664, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2023 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 San Germano Vercellese (VC) - Via Modesto Cugnolio 57, piano Terra e Seminterrato

## DESCRIZIONE

---

Appartamento a Piano Terra composto da Cucina, Soggiorno, Ripostiglio, Bagno e tre Camere da Letto oltre a tre Cantine al Piano Seminterrato.

All'appartamento si accede da una corte comune recintata.

Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29 Settembre 2023 alle ore 9,30 andato deserto ed un secondo accesso in data 16/10/2023 alle ore 18,00 dove era presente l'inquilino del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Pertanto non si è reso necessario effettuare un accesso forzoso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 San Germano Vercellese (VC) - Via Modesto Cugnolio 57, piano Terra e Seminterrato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, ad eccezione della rettifica Nota di Trascrizione Registro Particolare n°3902 e Registro Generale n°3071 presentata il 26/05/2016, recuperata da scrivente.

Come richiesto al punto 1) del mandato del G.E.

Si allega una Check List della documentazione presente e di quella mancante.

Come richiesto al punto 1I) del mandato del G.E.



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che all'atto del pignoramento dei beni oggetto di valutazione, il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* era intestatario del bene per l'intera quota, in regime di *comunione legale dei beni con \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per l'intera quota*. Il bene oggetto di valutazione è un lotto unico e non può essere frazionato. Come richiesto al punto 8) del mandato del G.E.

## CONFINI

---

L'Appartamento oggetto di valutazione si trova a Piano Terra e confina:

- a nord con altra unità immobiliare facente parte del Mappale 629 sub. 22
- a sud con il vano scala condominiale
- a est con la corte censita al Mappale 531 sub. 1
- a ovest con la corte censita al Mappale 531 sub. 1

Le cantine oggetto di valutazione si trovano al Piano Seminterrato e confinano:

Cantina 1

- a nord con altra unità immobiliare facente parte del Mappale 629
- a sud con la Cantina 2 di proprietà dell'esecutato
- a est con la corte comune censita al Mappale 531 sub. 1
- a ovest con la corte comune censita al Mappale 531 sub. 1

Cantina 2

- a nord con la Cantina 1 di proprietà dell'esecutato
- a sud con altra unità immobiliare facente parte del Mappale 629
- a est con la corte comune censita al Mappale 531 sub. 1
- a ovest con la corte comune censita al Mappale 531 sub. 1

Cantina 3

- a nord con altra unità immobiliare facente parte del Mappale 629



- a sud con il vano scala comune
- a est con la corte comune censita al Mappale 531 sub. 1
- a ovest con il corridoio comune delle cantine

Come richiesto al punto 2) del mandato del G.E.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	128,48 mq	1	128,48 mq	3,00 m	Terra
Cantina	26,04 mq	34,19 mq	0,20	6,84 mq	2,20 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	****Omissis****  ****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 284 Partita 415
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	****Omissis****  ****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 132.000 Partita 415
Dal 01/01/1994 al 24/12/2001	****Omissis****  ****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 10 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 118.800 Partita 415
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	****Omissis****  ****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 284 Partita 415
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	****Omissis****  ****Omissis****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani



		Rendita Lire 132.000 Partita 415
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>24/12/2001</b>	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 118.800 Partita 415
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 12 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 284 Partita 415
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 12 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 132.000 Partita 415
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>24/12/2001</b>	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 12 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2 vani Rendita Lire 118.800 Partita 415
Dal <b>24/12/2001</b> al <b>28/02/2002</b>	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 40 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita Lire 693.000 Rendita Euro 357,90
Dal <b>28/02/2002</b> al <b>14/04/2006</b>	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 61, Sub. 40 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita Euro 357,90
Dal <b>14/04/2006</b> al <b>12/12/2023</b> <b>(situazione attuale)</b>	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 629, Sub. 26 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita Euro 357,90 Superficie 150 mq

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quella dei titolari reali.

Come richiesto al punto 7) del mandato del G.E.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	629	26		A3	U	7 vani	150 mq	357,90 €	T-S1		

### **Corrispondenza catastale**

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

A seguito di rilievo in loco la sottoscritta, riscontrava che gli immobili oggetto della procedura sono stati rappresentati correttamente nelle planimetrie che ha scaricato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, in quanto il creditore precedente non aveva depositato documentazione in merito.

Come richiesto al punto 1D) del mandato del G.E.

Si precisa inoltre che la Certificazione notarile depositata dal creditore precedente, riporta solo i dati catastali attuali.

Come richiesto al punto 1E) del mandato del G.E.

### Precisazioni

Si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario-catastale, in quanto utile in un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002).

Come richiesto al punto 1A) del mandato del G.E.

La certificazione presentata dal creditore precedente riporta ad una iscrizione del 2015 quindi non antecedente al ventennio.

La sottoscritta ha però effettuato un'ispezione ipotecaria telematica dal 1900 ad oggi e oltre alle iscrizioni e trascrizioni indicate nel Certificato notarile è emersa una nota di Trascrizione del 13/04/1984 Registro Generale n.3006 e Registro Particolare n. 2437 per atto di compravendita che si allega alla presente.

Come richiesto al punto 1C) del mandato del G.E.

Il punto 1B) non viene trattato perché non di competenza.

Per quanto concerne la data di costruzione del fabbricato nel quale insiste il bene pignorato, si presume sia anteriore al 2 settembre 1967 in quanto da documentazione recuperata presso l'Agenzia delle Entrate è presente un atto di compravendita nel quale viene precisato testualmente "Gli immobili sono stati venduti nello stato in cui si trovano con parte di fabbricato occupata da inquilini, tali come risultano nel rogito del Dott. Quaglino rep. 6424/2519 del 9 Agosto 1947".

Come richiesto al punto 4) del mandato del G.E.

Per quanto riguarda il punto 1F) del mandato del G.E, si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e non è stato possibile recuperarlo perché non agli atti ma dalla



documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate (visure catastali e ipotecarie) l'esecutato risulta in comunione legale dei beni.

Per quanto richiesto al punto 1G) del mandato del G.E., ovvero recuperare il certificato di matrimonio dell'esecutato, si precisa che non è stato possibile ottenerlo in quanto non avendo contatti con l'esecutato non sono in possesso delle informazioni utili allo scopo (luogo del matrimonio e data).

Per quanto richiesto invece al punto 1H) del mandato del G.E. si precisa che il pignoramento è stato notificato al coniuge comproprietario in data 14/04/2023 come da documentazione presentata dal creditore precedente e scaricata dalla sottoscritta dalla procedura.

## PATTI

---

Non vi sono patti in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato di cui trattasi si presenta esternamente in sufficiente stato conservativo.

Il bene immobile oggetto di procedura si presente complessivamente in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Per l'accesso all'appartamento e alle cantine oggetto di pignoramento bisogna transitare attraverso la corte comune censita al Foglio 18 Mappale 531 Subalterno 1 e al vano scala comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono servitù in essere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento oggetto di pignoramento si presenta internamente in buone condizioni di manutenzione; esternamente presenta facciate intonacate con ballatoi in sufficiente stato di manutenzione e fa parte di un condominio residenziale.

Presenta strutture verticali in muratura e cemento armato, tamponamenti in muratura e orizzontamenti piani. La copertura è in legno con manto in laterizio in sufficienti condizioni di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno, legno/vetro protetti da grate metalliche in sufficiente stato di manutenzione.

La porta di accesso all'alloggio è in legno a doppia anta in sufficiente stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno e legno/vetro in sufficiente stato di manutenzione.

La proprietà presenta accesso pedonale dal cancello pedonale ubicato al civico 57 di Via Modesto Cugnolio nel Comune di San Germano Vercellese.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, caldaia marca Radiant, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel ripostiglio dell'abitazione. Sono presenti radiatori in ghisa. La



dotazione impiantistica dell'alloggio comprende anche l'impianto idrico-sanitario, l'impianto fognario, l'impianto elettrico e l'impianto antenna tv.

Il cortile esterno è verde condominiale con percorsi in battuto di cemento.

Internamente le cantine a Piano Seminterrato si trovano in in sufficienti condizioni di manutenzione

Internamente l'alloggio a Piano Terra si trova complessivamente in buone condizioni di manutenzione ed è suddiviso e rifinito come segue:

Cucina di mq. 16,30 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica e pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica in buono stato di manutenzione; Ripostiglio di mq. 5,00 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica in sufficiente stato di manutenzione; Soggiorno di mq. 25 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate; Bagno di mq. 5,60 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica, pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di ceramica in sufficiente stato di manutenzione, con dotazione di apparecchi igienico sanitari consistente in vasca da bagno, lavabo, wc e bidet; Camera n°1 di mq. 8,00 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate in Buono stato di manutenzione; Camera n°2 di mq. 18,00 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate in Buono stato di manutenzione; Camera n°3 di mq. 16,95 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate in sufficiente stato di manutenzione e Corridoio comune di passaggio alle camere di mq. 6,30 (h = 3,00 mt.) avente pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate in Buono stato di manutenzione.

Come richiesto al punto 3) del mandato del G.E.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2021
- Scadenza contratto: 31/08/2025
- Scadenza disdetta: 28/02/2025

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 219,60

Da un controllo effettuato presso l'Agenzia delle Entrate risulta un Contratto di locazione ad uso abitativo concesso al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con durata di anni quattro e decorrenza dal 01 Settembre 2021 al 31 Agosto 2025. In data 04 Ottobre 2023 il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con raccomandata con ricevuta di ritorno richiedeva agli esecutati e all'inquilino il versamento dei canoni di locazione alla Procedura Esecutiva.



Come richiesto al punto 12) del mandato del G.E.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1984 al 28/11/2023	**** <i>Omissis</i> ****  **** <i>Omissis</i> ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Studio Notarile Dott. Bologna Giulio	20/03/1984	56240	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Santhià	13/04/1984	3006	2437
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Santhià	05/04/1984	684	177

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.

Come richiesto al punto 9) del mandato del G.E.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 09/12/2015  
Reg. gen. 8233 - Reg. part. 851  
Importo: € 56.000,00  
A favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*



Capitale: € 52.192,17  
Interessi: € 3.807,83  
N° repertorio: 1184/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vicenza il 23/12/2015  
Reg. gen. 8748 - Reg. part. 920  
Importo: € 43.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 43.000,00  
N° repertorio: 5753/2015

### **Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo o Cautelare/Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 12/05/2016  
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 2850  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
**Rettificata con Atto esecutivo cautelare/Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 12/05/2015  
Reg. gen. 3902 - Reg. part. 3071  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- **Atto esecutivo cautelare/Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 19/05/2016  
Reg. gen. 4390 - Reg. part. 3433  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare/Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 05/04/2023  
Reg. gen. 3648 - Reg. part. 2988  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Come richiesto al punto 9) del mandato del G.E.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'utilizzazione urbanistica prevista dal PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DEL COMUNE DI SAN GERMANO Variante Parziale adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 12/02/2019 è la seguente:  
Aree Residenziale Esistenti da Ristrutturare

Si rimanda per le specifiche all'allegato estratto di P.R.G.



## 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.

In seguito ad accesso agli atti, la sottoscritta reperiva, in merito agli immobili oggetto di codesta Esecuzione Immobiliare, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Pratica Edilizia n°34 del 21/05/1984 (protocollo n°992) per Nulla osta alla realizzazione di opere edili di manutenzione ( si allega solo la copia del Registro in quanto il faldone non è presente in archivio)
- Pratica Edilizia n°07 del 07/02/1985 per Variante Autorizzazione Edilizia del 23/05/1984 (di cui si allega copia)

Per quanto concerne i beni immobili in esame si è riscontrata una totale conformità tra quanto rilevato in loco e quanto autorizzato per quanto concerne le parti interne. Come richiesto al punto 5) del mandato del G.E.

Non vi sono terreni pertanto non si allegano i certificati di destinazione urbanistica.  
Come richiesto al punto 6) del mandato del G.E.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali da corrispondere in quanto attualmente lo stabile è sprovvisto di Amministratore.

## 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 San Germano Vercellese (VC) - Via Modesto Cugnolio 57, piano Terra  
Appartamento a Piano Terra composto da Cucina, Soggiorno, Ripostiglio, Bagno e tre Camere da Letto oltre a tre Cantine al Piano Seminterrato. All'appartamento si accede da una corte comune recintata. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29 Settembre 2023 alle ore 9,30 andato deserto ed un secondo accesso in data 16/10/2023 alle ore 18,00 dove era presente l'inquilino del *\*\*\*\*Omissis\*\*\*\**.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 629, Sub. 26, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà  
Valore di stima del bene: € 54.128,00.



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.

Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - "Anno 2023 - Semestre 1 - Comune di San Germano Vercellese - Zona Centrale - Destinazione Residenziale di tipo economico"; si è consultato il "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e Provincia n°25 - rilevazioni al Dicembre 2022"; si è consultato il calcolo sul Valore catastale per Abitazioni di tipo economico.

Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile ad uso abitativo di cui trattasi l'importo di circa €/mq 400,00.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Unico Lotto.

Come richiesto al punto 10) e punto 11) del mandato del G.E.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Germano Vercellese (VC) - Via Modesto Cugnolio 57, piano Terra	135,32 mq	400,00 €/mq	€ 54.128,00	100,00%	€ 54.128,00
Valore di stima:					€ 54.128,00

Valore di stima: € 54.128,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vendita all'asta	15,00	%

**Valore finale di stima: € 46.008,80 arrotondato ad € 46.000,00.**

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.



Quinto Vercellese, li 12/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gallina Federica

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Perizia Versione Privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Atto di provenienza del 13/04/1984, estratto di mappa foglio 18 mappale 629, Concessione edilizia n°7 del 07/02/1985, estratto registro per pratica n°34 del 14/08/1984, Visure catastali e scheda catastale, estratto del P.R.G.C., elenco ispezioni ipotecarie e contratto di affitto in essere.
- ✓ Check List
- ✓ Parcella del C.T.U. e Copia Esposti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Germano Vercellese (VC) - Via Modesto Cugnolio 57, piano Terra  
Appartamento a Piano Terra composto da Cucina, Soggiorno, Ripostiglio, Bagno e tre Camere da Letto oltre a tre Cantine al Piano Seminterrato. All'appartamento si accede da una corte comune recintata. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29 Settembre 2023 alle ore 9,30 andato deserto ed un secondo accesso in data 16/10/2023 alle ore 18,00 dove era presente l'inquilino del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 629, Sub. 26, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'utilizzazione urbanistica prevista dal PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE DEL COMUNE DI SAN GERMANO Variante Parziale adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 12/02/2019 è la seguente: Aree Residenziale Esistenti da Ristrutturare Si rimanda per le specifiche all'allegato estratto di P.R.G.

**Prezzo base d'asta: € 46.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Germano Vercellese (VC) - Via Modesto Cugnolio 57, piano Terra e Seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 629, Sub. 26, Categoria A3	<b>Superficie</b>	135,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni immobili di cui trattasi si presentano in sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a Piano Terra composto da Cucina, Soggiorno, Ripostiglio, Bagno e tre Camere da Letto oltre a tre Cantine al Piano Seminterrato. All'appartamento si accede da una corte comune recintata. Per il bene in questione è stato effettuato un primo accesso in data 29 Settembre 2023 alle ore 9,30 andato deserto ed un secondo accesso in data 16/10/2023 alle ore 18,00 dove era presente l'inquilino ****Omissis****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 09/12/2015  
Reg. gen. 8233 - Reg. part. 851  
Importo: € 56.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 52.192,17  
Interessi: € 3.807,83  
N° repertorio: 1184/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vicenza il 23/12/2015  
Reg. gen. 8748 - Reg. part. 920  
Importo: € 43.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Capitale: € 43.000,00  
N° repertorio: 5753/2015
- **Atto Esecutivo o Cautelare/Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 12/05/2016  
Reg. gen. 3633 - Reg. part. 2850  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
**Rettificata con Atto esecutivo cautelare/Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 12/05/2015  
Reg. gen. 3902 - Reg. part. 3071  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- **Atto esecutivo cautelare/Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 19/05/2016  
Reg. gen. 4390 - Reg. part. 3433  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*
- **Atto Esecutivo o Cautelare/Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 05/04/2023  
Reg. gen. 3648 - Reg. part. 2988  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gallina Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2023  
del R.G.E.

promossa da

OHISSIS

contro

OHISSIS

---

## INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

---



Illustrissimo G.E. a seguito di richiesta da parte del Custode Avv. Oscar Altavilla, mi permetto di precisare che al paragrafo "Vincoli o oneri condominiali" (pagina 13 della perizia) ho indicato che non sono presenti oneri condominiali da corrispondere in quanto ad oggi il condominio è sprovvisto di amministratore e non è a tutti gli effetti costituito anche se il numero delle unità lo prevede.

Preciso quindi che ci saranno delle quote da corrispondere (come ad esempio luce scale, pulizie, assicurazione) ma non sono in grado ad oggi di quantificarle per i motivi di cui sopra.

Tanto dovevo come precisazione richiesta.

Ringraziando

Vercelli, 20/12/2023

Il CTU  
Geometra Federica Gallina

