TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.940,00 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 28/06/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Via Giovenone, 14 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 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 Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.

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** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25

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 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la corte di accesso comune mappale 37, a Sud con il terreno di proprietà mappale 38 che confina a sua volta con il mappale di altrui proprietà 147.
A Ovest confina con il mappale di altrui proprietà 47 e a Est confina con il mappale di altrui proprietà 39.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	20,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,66 m	Terreno
Cucina	13,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,70 m	Terreno
Camera 1	20,50 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,44 m	Primo
Camera 2	10,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,44 m	Primo
Antibagno	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,44 m	Primo
Bagno	5,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,44 m	Primo
Scala	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	0,00 m	Terreno/Primo
Disimpegno	3,50 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,44 m	Primo
Stireria	14,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	Primo
Autorimessa	25,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	2,60 m	Terreno
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Primo
Terreno Coltile di Proprietà	104,00 mq	104,00 mq	0,18	18,72 mq	0,00 m	Terreno
Tettoia	53,60 mq	53,60 mq	0,20	10,72 mq	0,00 m	Terreno
Canile	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	Terreno
WC Esterno	1,30 mq	1,30 mq	0,20	0,26 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**174,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**174,85 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **13/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 194, 195, Sub. 1,5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **13/05/2003** al **07/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 194, 195, Sub. 1,5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **07/07/2005** al **29/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **29/08/2020** al **18/04/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Superficie catastale 118 mq Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **18/04/2024** al **03/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale 118 mq Rendita € 183,34 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	325	1,2		A4	1	5 Vani	118 mq	183,34 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito dei lavori di cui alla pratica comunale (sanatoria) allegata.
Inoltre sono presenti tettoie non autorizzate all'interno della corte di proprietà.
Sarà necessario una regolarizzazione delle tettoie e un aggiornamento dell'accatastamento.

PRECISAZIONI

CON SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/04/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA - II Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 12852 - SENTENZA DI CONFISCA BENI Trascrizione n. 4798.1/2024 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 05/07/2024 IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/6 DI nato a (ESECUTATO) E' STATO CONFISCATO IN FAVORE DEL
sede in ROMA (RM)

STATO CONSERVATIVO

Gli ultimi lavori di trasformazione dell'immobile risalgono a oltre quarant'anni fa; nonostante ciò lo stato dell'immobile risulta ancora discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio preesistente è stato oggetto di ristrutturazione dal 1974 (Licenza di Costruzione) - Del 2007 è il Permesso di costruire in sanatoria per avere eseguito lavori di ristrutturazione edilizia in difformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune in data 03.06.1974.
L'edificio è esposto a Nord con il fronte sulla corte di accesso e a SUD con il fronte sulla corte interna di proprietà. A EST e a OVEST confina mediante cortine murarie con altrui proprietà.
Le altezze interne in alcuni locali si al piano terreno sia al primo piano minori dei 2,70 m. minimi non avrebbero permesso di certificarne l'abitabilità.
Il decreto "salva casa" D.L. n. 69 del 29.05.2024, porta l'altezza minima a 2,40 m. quindi l'immobile potrà essere dichiarato abitabile.
Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura portante intonacata all'esterno e all'interno.
Il solaio tra piano terreno e primo piano (probabilmente risalente alla ristrutturazione del 1974) è in laterocemento; il soffitto del primo piano è realizzato con putrelle e tavelle in laterizio.
La copertura è realizzata con struttura lignea e manto di coppi.
Le pavimentazioni sono in ceramica. Gli infissi in legno sono dotati di vetro-camera.
La scala interna è realizzata in ferro e gradini il legno. La scala esterna è realizzata in muratura con ringhiera in farro.
Gli impianti sono risalenti agli anni '70 e non sono state reperite certificazioni.
L'immobile è dotato di terreno di proprietà esclusiva ove sono state realizzate tettoie e volumi non autorizzati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** qui residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/06/1987 al 13/05/2003</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Impianto Meccanografico</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>30/06/1987</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/05/2003 al 29/08/2020</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>US Sede VERCELLI (VC)</td><td>26/11/2003</td><td>1140</td><td>49</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/08/2020 al 18/04/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">SUCCESSIONE EX LEGE di CONFORTO BARBARA del 29/08/2020</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Vercelli</td><td>24/03/2021</td><td>2003.1</td><td>2021</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Vercelli	08/03/2021	109762	88888
Dal **18/04/2024**	**** Omissis ****	**SENTENZA DI CONFISCA BENI (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/04/2024** **Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		SENTENZA DI CONFISCA BENI	18/04/2024		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		VERCELLI	05/07/2024	4798.1	2024
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Vercelli il 21/06/2007
  Reg. gen. 1612 - Reg. part. 1612
  Importo: € 226.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Rogante: De Leo Roberto, Notaio in Chivasso (TO)
  N° repertorio: 151810
  N° raccolta: 26103
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale
  Iscritto a Vercelli il 22/06/2007
  Reg. gen. 1630 - Reg. part. 1630
  Importo: € 7.965,64
  A favore di **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.965,64
Spese: € 3.982,82
Data: 12/06/2007
N° repertorio: 107174
N° raccolta: 12

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 23/04/2009
  Reg. gen. 517 - Reg. part. 517
  Importo: € 54.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 40.679,75
  Spese: € 9.659,08
  Interessi: € 3.661,17
  Rogante: Pubblico Ufficiale
  Data: 24/11/2008
  N° repertorio: 179
  N° raccolta: 2009
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
  Iscritto a Vercelli il 21/01/2015
  Reg. gen. 32 - Reg. part. 32
  Importo: € 315.950,72
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 157.975,36
  Data: 20/01/2015
  N° repertorio: 263
  N° raccolta: 12115

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Vercelli il 08/05/2022
  Reg. gen. 1039 - Reg. part. 2024
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Sequestro Preventivo**
  Trascritto a Vercelli il 28/11/2022
  Reg. gen. 12852 - Reg. part. 2022
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Al fascicolo allegati (Allegato 6) è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che attesta che: i terreni/immobili siti ni territorio comunale e più sopra riportati, risultano compresi nelle rispettive zone urbanistiche come di seguito esposto - Fg. n. 7 mappale n. 325 sub 1e2 - Aree di tipo A - Aree inserite all'interno dei N.A.F. di tipo: AR3 di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto previsto dal citato art. 40 delle N.T.A. il cui estratto è allegato in copia al CDU e di cui è parte integrante e sostanziale.

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.

Al fascicolo allegati (Allegato 7) sono riportate in copia:
• Licenza di Costruzione del 03.06.1974 per la sistemazione di preesistente fabbricato di civike abitazione;
• Permesso di Costruire in Sanatoria del 27.12.2007, per avere eseguito lavori di ristrutturazione edilizia in difformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune in data 03.06.1974.
Sono allegati stralci delle tavole grafiche.

Non è stato reperito presso il Comune di Quinto Vercellese il cerificato di Abitabilità.
Le altezze interne in alcuni locali si al piano terreno sia al primo piano minori dei 2,70 m. minimi non avrebbero permesso di certificarne l'abitabilità.
Il decreto "salva casa" D.L. n. 69 del 29.05.2024, porta l'altezza minima a 2,40 m. quindi l'immobile potrà essere dichiarato abitabile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25
  Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/6)
  Valore di stima del bene: € 69.940,00
  Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2023.
  Poiché l'immobile è in discreto stato di conservazione si utilizza un valore intermedio del rigo delle "Unità residenziali abitabili in buono stato" che riporta un importo minimo di 310,00 €/mq e un valore massimo di 650,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 400,00 €/mq per le condizioni dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25	174,85 mq	400,00 €/mq	€ 69.940,00	100,00%	€ 69.940,00
				Valore di stima:	€ 69.940,00

Valore di stima: € 69.940,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri Aggiornamento Catastale e Certificazione Abitabilità	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

Valore finale di stima: **€ 64.940,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 03/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Villani Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto Comune di Quinto Vercellese
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 14/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale Immobile (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Immobile (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - CDU Comune di Quinto vercellese (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione Progetto e Autorizzazioni (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di Residenza Brunelli Teresa (Aggiornamento al 28/10/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25
  Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/6)
  Destinazione urbanistica: Al fascicolo allegati (Allegato 6) è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che attesta che: i terreni/immobili siti ni territorio comunale e più sopra riportati, risultano compresi nelle rispettive zone urbanistiche come di seguito esposto - Fg. n. 7 mappale n. 325 sub 1e2 - Aree di tipo A - Aree inserite all'interno dei N.A.F. di tipo: AR3 di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente Gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto previsto dal citato art. 40 delle N.T.A. il cui estratto è allegato in copia al CDU e di cui è parte integrante e sostanziale.

Prezzo base d'asta: **€ 64.940,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.940,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	5/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2, Categoria A4	**Superficie**	174,85 mq
Stato conservativo:	Gli ultimi lavori di trasformazione dell'immobile risalgono a oltre quarant'anni fa; nonostante ciò lo stato dell'immobile risulta ancora discreto.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** qui residente.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

e Causa di divisione endoesecutiva RG 1465/2025

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25, 13030 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.940,00 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

INCARICO

In data 28/06/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto Dei Centori, 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 150 - 0161 215 556, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/07/2024 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 Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25, 13030

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.

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** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25, 13030

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 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Aggiornamento Settembre 2026:
Come richiesto con Decreto nomina CTU n. cronol. 1122/2026 del 24/03/2026 - RG n. 1465/2025 - Verbale di prima udienza n. cronol. 1123/2026 del 24/03/2026 dal Giudice Dott.sa Annalisa Fanini, i diritti posti in vendita sono stati aggiornati alla totalità dell'immobile (6/6 = 1/1).

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la corte di accesso comune mappale 37, a Sud con il terreno di proprietà mappale 38 che confina a sua volta con il mappale di altrui proprietà 147.
A Ovest confina con il mappale di altrui proprietà 47 e a Est confina con il mappale di altrui proprietà 39.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	20,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,66 m	Terreno
Cucina	13,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,70 m	Terreno
Camera 1	20,50 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,44 m	Primo
Camera 2	10,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,44 m	Primo
Antibagno	2,00 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	2,44 m	Primo
Bagno	5,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,44 m	Primo
Scala	2,00 mq	2,00 mq	1	2,00 mq	0,00 m	Terreno/Primo
Disimpegno	3,50 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,44 m	Primo
Stireria	14,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	Primo
Autorimessa	25,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	2,60 m	Terreno
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Primo
Terreno Coltile di Proprietà	104,00 mq	104,00 mq	0,18	18,72 mq	0,00 m	Terreno
Tettoia	53,60 mq	53,60 mq	0,20	10,72 mq	0,00 m	Terreno
Canile	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	Terreno
WC Esterno	1,30 mq	1,30 mq	0,20	0,26 mq	0,00 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**174,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**174,85 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **13/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 194, 195, Sub. 1,5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **13/05/2003** al **07/07/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 194, 195, Sub. 1,5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **07/07/2005** al **29/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **29/08/2020** al **18/04/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,0 VANI Superficie catastale 118 mq Rendita € 183,34 Piano T-1
Dal **18/04/2024** al **03/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2 Categoria A4 Cl.1 Superficie catastale 118 mq Rendita € 183,34 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	325	1,2		A4	1	5 Vani	118 mq	183,34 €	T-1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito dei lavori di cui alla pratica comunale (sanatoria) allegata.
Inoltre sono presenti tettoie non autorizzate all'interno della corte di proprietà.
Sarà necessario una regolarizzazione delle tettoie e un aggiornamento dell'accatastamento.

PRECISAZIONI

CON SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/04/2024 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA - II Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 12852 - SENTENZA DI CONFISCA BENI Trascrizione n. 4798.1/2024 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 05/07/2024 IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/6 DI nato a (ESECUTATO) E' STATO CONFISCATO IN FAVORE DEL
sede in ROMA (RM)

STATO CONSERVATIVO

Gli ultimi lavori di trasformazione dell'immobile risalgono a oltre quarant'anni fa; nonostante ciò lo stato dell'immobile risulta ancora discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio preesistente è stato oggetto di ristrutturazione dal 1974 (Licenza di Costruzione) - Del 2007 è il Permesso di costruire in sanatoria per avere eseguito lavori di ristrutturazione edilizia in difformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune in data 03.06.1974.
L'edificio è esposto a Nord con il fronte sulla corte di accesso e a SUD con il fronte sulla corte interna di proprietà. A EST e a OVEST confina mediante cortine murarie con altrui proprietà.
Le altezze interne in alcuni locali si al piano terreno sia al primo piano minori dei 2,70 m. minimi non avrebbero permesso di certificarne l'abitabilità.
Il decreto "salva casa" D.L. n. 69 del 29.05.2024, porta l'altezza minima a 2,40 m. quindi l'immobile potrà essere dichiarato abitabile.
Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura portante intonacata all'esterno e all'interno.
Il solaio tra piano terreno e primo piano (probabilmente risalente alla ristrutturazione del 1974) è in laterocemento; il soffitto del primo piano è realizzato con putrelle e tavelle in laterizio.
La copertura è realizzata con struttura lignea e manto di coppi.
Le pavimentazioni sono in ceramica. Gli infissi in legno sono dotati di vetro-camera.
La scala interna è realizzata in ferro e gradini il legno. La scala esterna è realizzata in muratura con ringhiera in farro.
Gli impianti sono risalenti agli anni '70 e non sono state reperite certificazioni.
L'immobile è dotato di terreno di proprietà esclusiva ove sono state realizzate tettoie e volumi non autorizzati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUINTO VERCELLESE (VC) - VIA ROMA 25, 13030

L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** qui residente.

La relazione del Custode Avv. Franco Bussi del 30.09.2026 che ha effettuato sopralluogo in data 28.09.2026 conferma quanto già riportato nella perizia del novembre 2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 30/06/1987 al 13/05/2003</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td>Impianto Meccanografico</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td>30/06/1987</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 13/05/2003 al 29/08/2020</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Trascrizione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Registrazione</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td>US Sede VERCELLI (VC)</td><td>26/11/2003</td><td>1140</td><td>49</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 29/08/2020 al</td><td>**** Omissis ****</td><td>SUCCESSIONE EX LEGE di CONFORTO BARBARA del 29/08/2020</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

<table>
<tr><td rowspan="8">18/04/2024</td><td rowspan="8"></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Vercelli</td><td>24/03/2021</td><td>2003.1</td><td>2021</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Vercelli</td><td>08/03/2021</td><td>109762</td><td>88888</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/04/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">SENTENZA DI CONFISCA BENI (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/04/2024
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>SENTENZA DI CONFISCA BENI</td><td>18/04/2024</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERCELLI</td><td>05/07/2024</td><td>4798.1</td><td>2024</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 07/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Vercelli il 21/06/2007
  Reg. gen. 1612 - Reg. part. 1612
  Importo: € 226.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: De Leo Roberto, Notaio in Chivasso (TO)
N° repertorio: 151810
N° raccolta: 26103

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale
  Iscritto a Vercelli il 22/06/2007
  Reg. gen. 1630 - Reg. part. 1630
  Importo: € 7.965,64
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.965,64
  Spese: € 3.982,82
  Data: 12/06/2007
  N° repertorio: 107174
  N° raccolta: 12
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 23/04/2009
  Reg. gen. 517 - Reg. part. 517
  Importo: € 54.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 40.679,75
  Spese: € 9.659,08
  Interessi: € 3.661,17
  Rogante: Pubblico Ufficiale
  Data: 24/11/2008
  N° repertorio: 179
  N° raccolta: 2009
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo
  Iscritto a Vercelli il 21/01/2015
  Reg. gen. 32 - Reg. part. 32
  Importo: € 315.950,72
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 157.975,36
  Data: 20/01/2015
  N° repertorio: 263
  N° raccolta: 12115

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Vercelli il 08/05/2022
  Reg. gen. 1039 - Reg. part. 2024
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Sequestro Preventivo**
  Trascritto a Vercelli il 28/11/2022
  Reg. gen. 12852 - Reg. part. 2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Al fascicolo allegati (Allegato 6) è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che attesta che: i terreni/immobili siti ni territorio comunale e più sopra riportati, risultano compresi nelle rispettive zone urbanistiche come di seguito esposto - Fg. n. 7 mappale n. 325 sub 1e2 - Aree di tipo A - Aree inserite all'interno dei N.A.F. di tipo: AR3 di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente
Gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto previsto dal citato art. 40 delle N.T.A. il cui estratto è allegato in copia al CDU e di cui è parte integrante e sostanziale.

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.

Al fascicolo allegati (Allegato 7) sono riportate in copia:
• Licenza di Costruzione del 03.06.1974 per la sistemazione di preesistente fabbricato di civike abitazione;
• Permesso di Costruire in Sanatoria del 27.12.2007, per avere eseguito lavori di ristrutturazione edilizia in difformità alla licenza edilizia rilasciata dal Comune in data 03.06.1974.
Sono allegati stralci delle tavole grafiche.

Non è stato reperito presso il Comune di Quinto Vercellese il cerificato di Abitabilità.
Le altezze interne in alcuni locali si al piano terreno sia al primo piano minori dei 2,70 m. minimi non avrebbero permesso di certificarne l'abitabilità.
Il decreto "salva casa" D.L. n. 69 del 29.05.2024, porta l'altezza minima a 2,40 m. quindi l'immobile potrà essere dichiarato abitabile.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25, 13030
  Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 69.940,00
  Il Valore unitario è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2023.
  Poiché l'immobile è in discreto stato di conservazione si utilizza un valore intermedio del rigo delle "Unità residenziali abitabili in buono stato" che riporta un importo minimo di 310,00 €/mq e un valore massimo di 650,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 400,00 €/mq per le condizioni dell'immobile.

  Aggiornamento settembre 2026:
  Il listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2025 conferma i valori precedenti per "Unità residenziali abitabili in buono stato" e riporta un importo minimo di 310,00 €/mq e un valore massimo di 650,00 €/mq.
  Si conferma quindi la stima fatta nel novembre 2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quinto Vercellese (VC)	174,85 mq	400,00 €/mq	€ 69.940,00	100,00%	€ 69.940,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

- Via Roma 25, 13030					
				Valore di stima:	€ 69.940,00

Valore di stima: € 69.940,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri Aggiornamento Catastale e Certificazione Abitabilità	2.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€

Valore finale di stima: **€ 64.940,00**

Per completezza si precisa che il valore sopra indicato è riferito all'intero compendio (quota 1/1), in conformità al quesito posto in sede di divisione. Qualora debba essere considerato in proporzione alla quota 5/6 di titolarità degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** nella procedura esecutiva 75/2024 R.G.E., il valore proporzionale risulterebbe pari a € 54.081,17.

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 30/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Villani Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto Comune di Quinto Vercellese
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 14/09/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Catastale Immobile (Aggiornamento al 23/10/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Immobile (Aggiornamento al 11/07/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - CDU Comune di Quinto vercellese (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione Progetto e Autorizzazioni (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Indagine Quotazioni Immobiliari di Mercato
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di Residenza Brunelli Teresa (Aggiornamento al 28/10/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25, 13030
  Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Al fascicolo allegati (Allegato 6) è riportato il Certificato di Destinazione Urbanistica che attesta che: i terreni/immobili siti ni territorio comunale e più sopra riportati, risultano compresi nelle rispettive zone urbanistiche come di seguito esposto - Fg. n. 7 mappale n. 325 sub 1e2 - Aree di tipo A - Aree inserite all'interno dei N.A.F. di tipo: AR3 di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente Gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto previsto dal citato art. 40 delle N.T.A. il cui estratto è allegato in copia al CDU e di cui è parte integrante e sostanziale.

Prezzo base d'asta: **€ 64.940,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.940,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Quinto Vercellese (VC) - Via Roma 25, 13030		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 325, Sub. 1,2, Categoria A4	**Superficie**	174,85 mq
Stato conservativo:	Gli ultimi lavori di trasformazione dell'immobile risalgono a oltre quarant'anni fa; nonostante ciò lo stato dell'immobile risulta ancora discreto.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione con cortile pertinenziale, elevato a due piani fuori terra collegati da scala esterna e interna.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** qui residente. La relazione del Custode Avv. Franco Bussi del 30.09.2026 che ha effettuato sopralluogo in data 28.09.2026 conferma quanto già riportato nella perizia del novembre 2024.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VILLANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4b413f