

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 105/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCA SELLA S.P.A.**

*13900 Biella, Piazza San Gaudenzio n. 1 – c.f./P.IVA 02224410023*

Contro

**AAAAAAAA AAAAAAAAA c.f. -----**

*Via Ccccccc ccccc n. dd – 13100 Vercelli (VC)*

e

**BBBBBBBBBBBB BBBB BBBB c.f. -----**

*Via Ccccccc ccccc n. dd – 13100 Vercelli (VC)*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione .....	.....
Lotto Unico.....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Cronistoria Dati Catastali .....	.....
Dati Catastali .....	.....
Precisazioni.....	.....
Patti .....	.....
Stato conservativo .....	.....
Parti Comuni.....	.....
Servitù, censo, livello, usi civici .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze Ventennali.....	.....
Formalità pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarità edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali .....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Riserve e particolarità da segnalare.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>.....</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 105/2023 del R.G.E.....	.....
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.459,43 .....</b>	<b>.....</b>



## INCARICO

---

All'udienza del 18/08/2023, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, con recapito [REDACTED]  
[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/08/2022 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 Vercelli (VC) – Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato è parte di un edificio condominiale edificato nell'ultimo decennio del secolo scorso, denominato "Condominio degli Abeti" con attività commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori, sito nel comune di Vercelli (VC) in Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6, ma con fronte principale su Via Walter Manzone.

Condominio libero su tre lati di cui due aperti sulla pubblica via, con aspetto estetico sobrio e lineare presentante linee architettoniche richiamanti, seppur debolmente, il tardo razionalismo tipico dell'ultimo scorcio del secolo passato.

Trattasi nello specifico di unità residenziale posta al secondo piano (3° fuori terra) con due lati finestrati e balconi contrapposti, accessibile dalla via pubblica, tramite accesso pedonale, vano scala e ascensore comune, l'appartamento tutto sullo stesso livello, risulta composto da ingresso annesso al soggiorno, da cui si accede alla cucina abitabile, camera da letto matrimoniale con antibagno e bagno cieco ad uso esclusivo, disimpegno che a sua volta distribuisce a due camere da letto, ripostiglio e bagno attrezzato. Tutti i locali adibiti a residenza continuativa sono aerati naturalmente, con finiture tipiche del fabbricato di civile abitazione.

Il vano cantina cieco, posto al piano interrato è raggiungibile dall'interno del condominio attraverso il vano scala/ascensore comune, oppure tramite la rampa carrabile esterna che conduce ai box auto interrati.

L'immobile è situato in zona semiperiferica della città di Vercelli che conta complessivamente 45.206 abitanti (dati Istat del 01/01/2023), il contesto ambientale è di tipo misto preminentemente residenziale, con limitrofe attività commerciali/produttive di medie/grandi dimensioni.

L'intorno edificato presenta diverse caratteristiche architettoniche, con prevalenza di immobili di edificati nello scorrere del XX secolo, sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e le opere di urbanizzazione secondaria.

Il collegamento con il centro storico e i principali servizi (comune, ospedale, ecc) avviene presumibilmente con linea di autobus comunale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) – Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6

## 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 soggetti eseguiti:

- AAAAAAAAA AAAAAAAAA (Proprietà 1/2)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

- BBBBBBBBBBBB BBBBBBB BBBBB (Proprietà 1/2)

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

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

- AAAAAAAAA AAAAAAAAA (Proprietà 1/2)
- BBBBBBBBBBBB BBBBBBB BBBBB (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Confini (riferiti all'edificio condominiale- Fg. 87 - part. 372):

- lato nord: via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6 - mappale 269 corrispondente alla pubblica via;
- lato est: mappale 372 - corte interna condominio;
- lato sud: mappale 195 – edificio condominiale adiacente;
- lato ovest: mappale 276 – area aperta sulla Via Walter Manzone.

Confini (riferiti all' unità immobiliare oggetto d'esecuzione - Fg. 87 - part. 372 - sub. 22):

- lato nord: particella sub. 7 e vano scala comune;
- lato est: mappale 372 - corte interna condominio;
- lato sud: mappale 195 – edificio condominiale adiacente;
- lato ovest: mappale 276 – area aperta sulla Via Walter Manzone;
- piano inferiore: particella sub. 5 e particella sub. 6;
- piano superiore: particella sub. 11.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,46 mq	118,00 mq	1,00	118,00 mq	2,66 m	secondo (terzo f.t.)
Balcone coperto su via W. Manzone	4,73 mq	4,73 mq	0,35	1,65 mq	2,70 m	secondo (terzo f.t.)
Ripostiglio balcone coperto su via W. Manzone	0,77 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,70 m	secondo (terzo f.t.)
Balcone coperto su corte interna	5,72 mq	5,72 mq	0,35	2,00 mq	2,70 m	secondo (terzo f.t.)
CT balcone coperto su corte interna	0,84 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,70 m	secondo (terzo f.t.)
Cantina	3,25 mq	4,95 mq	0,20	0,99 mq	2,70 m	interrato (primo s.t.)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>9,33%</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1999 al 05/09/2000	IMPRESA EDILE RONCAROLO S.R.L. (CF 01707720023) sede in VERCELLI (VC). proprietaria per 1/1	Foglio 87 Particella 372 Subalterno 21 Rendita: Lire 1.505.000 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 7,0 vani
Dal 05/09/2000 al 18/05/2001	IMPRESA EDILE RONCAROLO S.R.L. (CF 01707720023) sede in VERCELLI (VC). proprietaria per 1/1	Foglio 87 Particella 372 Subalterno 22 Rendita: euro 777,27 Rendita: Lire 1.505.000 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 7,0 vani
Dal 18/05/2001 al 19/11/2015	AAAAAAAA AAAAAAAAA (CF [REDACTED] BBBBBBBBBBBB BBBB BBBB (CF [REDACTED]	Foglio 87 Particella 372 Subalterno 22 Rendita: euro 777,27 Rendita: Lire 1.505.000 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 7,0 vani
Dal 19/11/2015 al 13/08/2019	AAAAAAAA AAAAAAAAA (CF [REDACTED] BBBBBBBBBBBB BBBB BBBB (CF [REDACTED]	Foglio 87 Particella 372 Subalterno 22 Rendita: euro 777,27 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 7 vani Dati di superficie: Totale: 121 m2 Totale escluse aree scoperte: 117 m2 VIA WALTER MANZONE Piano 2-S1
Dal 13/08/2019 alla data odierna	AAAAAAAA AAAAAAAAA (CF [REDACTED]	Foglio 87 Particella 372 Subalterno 22 Rendita: euro 777,27 Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 7 vani Dati di superficie: Totale: 121 m2 Totale escluse aree scoperte: 117 m2



	BBBBBBBBBBBB BBBB BBBB (CF [REDACTED])	VIA CINQUANTATREESIMO FANTERIA BRIGATA UMBRIA n. 6 Piano 2-S1
--	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
	87	372	22		A2	2	7 vani	Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 117 m <sup>2</sup>	777,27	2-S1	

### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, non sono emerse difformità sostanziali (caldaia posizionata nel vano attestato sul balcone che da sulla corte interna anzichè su via pubblica, porta della camera da letto padronale leggermente traslata rispetto alla posizione riportata sull'elaborato planimetrico), dando atto che di fatto sussiste la corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

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

In seguito a verifica presso gli uffici del comune di Vercelli (VC) e/o sulla base di quanto già presente nel fascicolo dell'esecuzione, nell'immobile risultano presenti dei soggetti residenti e/o equiparabili in forza di contratto di locazione.

## PATTI

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato e nelle disponibilità del soggetto locatario in forza di contratto di locazione agli atti, registrato presso l'agenzia delle entrate di Vercelli in data 13/06/2023 al n. 2188 serie 3T (copia contratto in atti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare)

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile come entità condominiale appare in uno stato conservativo discreto/buono, l'unità residenziale oggetto del pignoramento al suo interno risulta in uno stato conservativo buono.



## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale codificato, dove sono parti comuni l'androne pedonale, il vano scala/ascensore con i relativi spazi per accedere agli alloggi ed ai vani cantinati/autorimesse, la rampa d'accesso alle autorimesse e la corte interna scoperta.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile come complesso condominiale "Condominio degli Abeti" si presenta in buone condizioni statiche e discrete/buone di manutenzione, fatti salvi parziali ammaloramenti di facciata ed è agibile, l'edificazione originaria risale al 1996 con chiusura lavori nel marzo 1999.

Il bene pignorato è rappresentato da un'unità immobiliare di compendio del condominio, appartamento sito al secondo piano (terzo fuori terra) con due fronti finestrati a est e ovest, composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, camera letto padronale (2 persone) con antibagno e bagno ad uso esclusivo, disimpegno/corridoio che smista ai locali bagno comune, camera da letto doppia, camera da letto singola e ripostiglio.

Il balcone coperto sul fronte principale è accessibile dalla camera da letto padronale e presenta una nicchia/vano ad uso ripostiglio, il balcone coperto su corte interna è accessibile dal soggiorno e dalla camera da letto doppia a confine presenta un vano/nicchia occupato parzialmente dalla caldaia murale ad uso riscaldamento e ACS, il locale cantina di pertinenza è situato al piano interrato.

Tutti i locali sono aerati direttamente (finestre, porte-finestre) ad esclusione del corridoio / disimpegno, del ripostiglio e del bagno a servizio della camera padronale dotato di ventilazione forzata elettrica, altezza utile interna minima di 2,63m nel bagno e di 2,66 m nel resto dell'unità abitativa.

Cucina dotata di attacchi acqua, energia elettrica, gas e scarichi acque reflue.

Bagno a servizio della camera padronale dotato di vaso, bidet, lavabo, piatto doccia completo di box, finitura ceramica bianca, tutti i sanitari sono completi di rubinetteria e accessori.

Bagno comune dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno, finitura ceramica bianca, tutti i sanitari sono completi di rubinetteria e accessori, attacco e scarico per lavatrice.

-Strutture portanti-

- fondazioni: in cemento armato (c.a.);

- verticali: ossatura in c.a.;

- orizzontale/copertura: travi in c.a. e solai piani in laterocemento intonacati nelle parti a vista;

- scala interna con rampante e pianerottoli in c.a. intonacati nelle parti a vista, pedate/alzate rivestite in pietra, presumibilmente granito;

-Strutture non portanti/finitura-

- tamponamento in laterizio forato o semipieno pluristrato con coibentazione;

- manto di copertura impermeabile piano;

- tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;

- ringhiere, mancorrenti, inferriate, ove presenti: metallo naturale o laccato;

- soglie portefinestre e davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;

- pavimenti interni: ceramica lucida con disposizione obliqua, battiscopa in tinta;

- rivestimenti bagni: ceramica con disposizione retta;

- cucina zona attrezzata: rivestimento parietale in piastrelle di ceramica;

- serramenti esterni: finestre/portefinestre battenti in metallo finitura marrone con vetro camera, tapparella in pvc colore marrone con cassonetto a vista in metallo laccato nelle parti a vista;

- portonicino d'ingresso blindato con pannello in legno ad un battente con maniglia e ottonami metallici;



- serramenti interni: in legno laccato bianco con maniglie e ottonami finitura acciaio;
  - Impianti-
  - Impianto elettrico/tv/telefonico : presente e del tipo sottotraccia con pulsanti e prese da incasso, quadro elettrico generale collegato a contatore individuale;
  - Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto condominiale e dotato di contatore individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda / fredda allacciate a caldaia murale a gas, scarico su fognatura pubblica.
  - Impianto termico: autonomo, sottotraccia collegato ad elementi radianti a parete in metallo smaltato presenti in tutti gli ambienti.
  - Impianto gas metano: presente e sottotraccia collegato a contatore individuale, linea per alimentazione piano cottura e caldaia combinata (riscaldamento/acqua calda sanitaria), la caldaia murale è installata nel vano/nicchia sul balcone coperto prospettante il cortile comune.
  - I contatori si presume siano posizionati su corte interna e/o nelle parti comuni.
- Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare pienamente le prescrizioni di legge vigenti in materia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione agli atti, registrato presso l'agenzia delle entrate di Vercelli in data 13/06/2023 al n. 2188 serie 3T. Contratto anni (4+4) con decorrenza dal 01/06/2023 e scadenza al 31/05/2031, canone annuo euro 6.000,00 (seimila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di euro/cad 500,00 (cinquecento/00).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2001	AAAAAAAAA AAAAAAAAA Codice fiscale: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Astuto Sebastiano - Sede VERCELLI (VC)	18/05/2001	82197	
		<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Conservatoria Registri Immobiliari VERCELLI (VC)	21/05/2001	4066	3143	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Conservatoria registri Immobiliari di Vercelli il 08/04/2014 – Presentazione n. 16  
Reg. gen. 2336 - Reg. part. 176  
Importo capitale € 180.000,00 – Importo Ipoteca € 360.000,00  
Contro AAAAAAAAA AAAAAAAAA per la quota di ½ e BBBBBBBBBBBB BBBBBBB BBBB per la quota di ½  
A favore BANCA SELLA S.P.A. – Biella, Piazza Gaudenzio Sella n.1  
Rogante: Notaio Astuto Sebastiano  
Data: 04/04/2014  
N° repertorio: 95899  
N° raccolta: 7548

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 02/08/2023 – Presentazione n. 4  
Reg. gen. 6655 - Reg. part. 5432  
Unep-Tribunale di Vercelli n. 1527 del 12/07/2023  
A favore di BANCA SELLA S.P.A.– Biella (BI) - Codice fiscale 02224410023  
Contro AAAAAAAAA AAAAAAAAA per la quota di ½ e BBBBBBBBBBBB BBBBBBB BBBB per la quota di ½

### **Oneri di cancellazione**

Si rimanda alle direttive di merito dell'Agenzia del Territorio, indicativamente il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione-trascrizione è di circa euro 300,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dati generali comune di Vercelli e via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6.

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2571 gradi giorno;
- Altitudine media: 125 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45.333142, 8.408904;
- Codice catastale: L750;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Vercelli]

Il Piano Regolatore Generale con riferimento alle tavole grafiche e alle Norme d'Attuazione (N.d'A.), individua l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso:

- Città consolidata – le case su strada e palazzine (art. 18 NTA)

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile si può considerare regolare per la legge n° 47/1985 e s.m.i., fatte salve le precisazioni a seguire.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In base alla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Vercelli nel fascicolo riguardante l'immobile è emerso quanto segue:

- 1) Concessione edilizia (CE) n. 589/1993 in data 05/12/1996;
- 2) Comunicazione inizio lavori in data 28/07/1997 - protocollo n. 02344/1997;
- 3) Variante alla concessione edilizia n. 589/1993 in data 22/07/1998;
- 4) Collaudo statico pratica n. 260/1998 Genio Civile di Vercelli – depositato al genio Civile di Vercelli in data 16/10/1998;
- 5) Autorizzazione allacciamento fognatura n. 1/1999 del 24/02/1999;
- 6) Dichiarazione di fine lavori in data 03/03/1999, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità/usabilità – protocollo n. 6924/1999 del 15/03/1999;
- 7) Verbale di sopralluogo del tecnico comunale del 25/03/1999;
- 8) Permesso di abitabilità n. 3227 del 25/03/1999

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

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Sono presenti all'interno del fascicolo edilizio dell'immobile condominiale le dichiarazioni di conformità dei vari impianti presenti.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la documentazione e gli elaborati grafici di riferimento [CE n. 589/1993 del 05/12/1996, variante alla CE n. 589/1993 del 22/07/1998 e dichiarazione di fine lavori del 03/03/1999 – prot. n. 6924/1999], sono emerse le seguenti incongruenze:

- A) Elaborato grafico del piano secondo allegato alla variante del 22/07/1998 della CE n. 589/1993, indica la zona camera letto padronale (camera letto, antibagno, bagno cieco e balcone con ripostiglio) come unità immobiliare monostanza a se stante con accesso dal vano scala comune e composta da disimpegno, bagno cieco, soggiorno/camera con angolo cottura e balcone con ripostiglio;
- B) Diversa distribuzione degli attrezzature sanitarie nei due bagni oggrtto di pignoramento;
- C) La dichiarazione di fine lavori depositata in comune con protocollo n. 6924/1999 del 15/03/1999, contiene l'accatastamento dell'immobile condominiale, dove viene riportato l'elaborato planimetrico dell'alloggio al piano secondo fg. 87 particella 372 sub. 21, corrispondente nella sostanza alla situazione plano-volumetrica riscontrata durante il sopralluogo peritale;
- D) Il verbale di sopralluogo del tecnico comunale del 25/03/221999, propedeutico al rilascio dell'abitabilità (abitabilità n. 3227 del 25/03/1999), certifica una situazione residenziale composta da un totale di n. 11 alloggi, di fatto corrispondente alla situazione in atto presso l'agenzia del territorio;

La dicotomia tra gli atti documentali/stato di fatto a parere dello scrivente è risolvibile, previo confronto con il preposto ufficio tecnico, attraverso due possibili soluzioni:

- Soluzione 1  
Applicando i comma 2-3 dell'articolo 34-bis del d.P.R. 380/2001, che si riporta integralmente Art. 34-bis. Tolleranze costruttive (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)



1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Pertanto per rientrare nell'alveo della regolarità urbanistico/edilizia, si dovrà procedere con deposito di pratica edilizia di attestazione dello stato legittimo dell'immobile ai sensi di quanto sopra riportato. Il costo per espletamento di tale pratica è ipotizzato in € 1.500,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);

- Soluzione 2

Redazione di una pratica di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria.

Per sanare le opere difformi i costi indicativamente sono i seguenti:

- a) oblazione comune per difformità opere interne non strutturali: € 1.000,00 + diritti di segreteria € 52,00 (attualmente);
- b) redazione pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria: € 1.500,00 (compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi)
- c) Importo complessivo per regolarizzare le difformità: circa € 2.552,00.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di CILA, SCIA , PdC anche in sanatoria e/o di segnalazione certificata di agibilità, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo, ove previsto, viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale, se prevista e non vale mai l'inverso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, l'amministratore del condominio [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ha fornito i seguenti dati di riferimento:

- millesimi di competenza proprietà 101,044/1000
- millesimi di competenza ascensore 85,587/1000

*"Tutte le spese a preventivo inerenti l'appartamento sono state integralmente pagate dal sig. AAAAAAAA AAAAAAAA. Ad oggi non risultano pendenze retroattive di mia conoscenza.*

*L'acqua calda ed il riscaldamento risultano autonomi.*

*Le spese annue di inquilinato ammontano per la gest. 2023 a preventivo € 726,91*

*Le spese annue di proprietà ammontano per la gest. 2023 a preventivo € 707,31"*

Spese straordinarie previste:

*"A breve dovrò indire riunione straordinaria per deliberare il rifacimento di un terrazzo privato che copre una parte del fabbricato.*

*La spesa per il rifacimento terrazzo relativamente all'unità trattata incide per € 415,00 circa."*



Alla data attuale il pagamento delle spese condominiali è regolare e non vi sono arretrati da corrispondere.

## 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 comfort, 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 Vercelli (VC) – Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6.

L'immobile pignorato è parte di un edificio condominiale edificato nell'ultimo decennio del secolo scorso, denominato "Condominio degli Abeti" con attività commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori, sito nel comune di Vercelli (VC) in Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6, ma con fronte principale su Via Walter Manzone.

Trattasi nello specifico di unità residenziale posta al secondo piano (3° fuori terra) con due lati finestrati e balconi contrapposti, accessibile dalla via pubblica, tramite accesso pedonale, vano scala e ascensore comune, l'appartamento tutto sullo stesso livello, risulta composto da ingresso annesso al soggiorno, da cui si accede alla cucina abitabile, camera da letto matrimoniale con antibagno e bagno cieco ad uso esclusivo, disimpegno che a sua volta distribuisce a due camere da letto, ripostiglio e bagno attrezzato. Tutti i locali adibiti a residenza continuativa sono aerati naturalmente, con finiture tipiche del fabbricato di civile abitazione.

Il vano cantina cieco, posto al piano interrato è raggiungibile dall'interno del condominio attraverso il vano scala/ascensore comune, oppure tramite la rampa carrabile esterna che conduce ai box auto interrati.

L'immobile è situato in zona semiperiferica della città di Vercelli che conta complessivamente 45.206 abitanti (dati Istat del 01/01/2023), il contesto ambientale e di tipo misto preminentemente residenziale, con limitrofe attività commerciali/produttive di medie/grandi dimensioni.

L'intorno edificato presenta diverse caratteristiche architettoniche, con prevalenza di immobili di edificati nello scorrere del XX secolo, sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e le opere di urbanizzazione secondaria.

Il collegamento con il centro storico e i principale servizi (comune, ospedale, ecc) avviene presumibilmente con linea di autobus comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, part. 372 sub. 20 - Categoria A/2 - cl. 2, Cons. 7 vani - Totale: 121 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup> - Rendita € 777,27 piano: 2-S1

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

Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili/alloggi similari a quello oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile	134,52 mq	870,00 €/mq	€ 117.032,40	100,00	€ 117.032,40



ubicato a Vercelli (VC) - via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6					
Valore di stima:					€ 117.032,40

Valore di stima: € 117.032,40

Deprezzamento del 5,00 %

**Valore finale di stima: € 111.459,43**

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi a cui è stata applicata una riduzione del 5% per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie certe e/o ipotetiche, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato delle incongruenze rispetto alle pratiche edilizie che si possono regolarizzare applicando alternativamente le soluzioni ipotizzate nel capitolo regolarità edilizia, previo confronto con l'ufficio tecnico comunale.

NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di CILA, SCIA, PdC anche in sanatoria e/o di segnalazione certificata di agibilità, può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;

NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale mai l'inverso.

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.

Frassineto Po, li 17/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Beccuti Emanuele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratto documenti-elaborati Variante Concessione Edilizia n. 589/1993
- ✓ N° 3 Estratto documenti-elaborati fine lavori e abitabilità
- ✓ N° 4 Mappa, Planimetria e Visure catastali
- ✓ N° 5 Visure ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) – Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6.

L'immobile pignorato è parte di un edificio condominiale edificato nella seconda metà degli anni sessanta del secolo scorso, denominato "Condominio del Corso" con attività commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori.

L'immobile pignorato è parte di un edificio condominiale edificato nell'ultimo decennio del secolo scorso, denominato "Condominio degli Abeti" con attività commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori, sito nel comune di Vercelli (VC) in Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6, ma con fronte principale su Via Walter Manzone.

Trattasi nello specifico di unità residenziale posta al secondo piano (3° fuori terra) con due lati finestrati e balconi contrapposti, accessibile dalla via pubblica, tramite accesso pedonale, vano scala e ascensore comune, l'appartamento tutto sullo stesso livello, risulta composto da ingresso annesso al soggiorno, da cui si accede alla cucina abitabile, camera da letto matrimoniale con antibagno e bagno cieco ad uso esclusivo, disimpegno che a sua volta distribuisce a due camere da letto, ripostiglio e bagno attrezzato. Tutti i locali adibiti a residenza continuativa sono aerati naturalmente, con finiture tipiche del fabbricato di civile abitazione.

Il vano cantina cieco, posto al piano interrato è raggiungibile dall'interno del condominio attraverso il vano scala/ascensore comune, oppure tramite la rampa carrabile esterna che conduce ai box auto interrati.

L'immobile è situato in zona semiperiferica della città di Vercelli che conta complessivamente 45.206 abitanti (dati Istat del 01/01/2023), il contesto ambientale e di tipo misto preminentemente residenziale, con limitrofe attività commerciali/produttive di medie/grandi dimensioni.

L'intorno edificato presenta diverse caratteristiche architettoniche, con prevalenza di immobili di edificati nello scorrere del XX secolo, sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e le opere di urbanizzazione secondaria.

Il collegamento con il centro storico e i principale servizi (comune, ospedale, ecc) avviene presumibilmente con linea di autobus comunale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, part. 372 sub. 20 - Categoria A/2 - cl. 2, Cons. 7 vani - Totale: 121 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup> - Rendita € 777,27 piano: 2-S1

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

Dati generali comune di Vercelli e via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6.

- Zona sismica: sismicità molto bassa - zona 4 (zona a bassa pericolosità);

- Zona Climatica: E con 2571 gradi giorno;

- Altitudine media: 125 m s.l.m.;

- Coordinate geografiche: 45.333142, 8.408904;

- Codice catastale: L750;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale, con norme ed allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Vercelli]

Il Piano Regolatore Generale con riferimento alle tavole grafiche e alle Norme d'Attuazione (N.d'A.), individua l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso:

- Città consolidata – le case su strada e palazzine (art. 18 NTA)

Le case su strada e le palazzine individua gli edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra.

**Prezzo base d'asta: € 111.459,43**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.459,43**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabbricato civile ubicato a Vercelli – Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Fg. 87, part. 372 sub. 20 - Categoria A/2 - cl. 2, Cons. 7 vani - Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 117 m <sup>2</sup> - Rendita € 777,27 piano: 2-S1	<b>Superficie convenzionale</b>	134,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile come entità condominiale appare in uno stato conservativo discreto/buono, l'unità residenziale oggetto del pignoramento al suo interno risulta in uno stato conservativo buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato civile ubicato a Vercelli (VC) – Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6 L'immobile pignorato è parte di un edificio condominiale edificato nell'ultimo decennio del secolo scorso, denominato "Condominio degli Abeti" con attività commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori, sito nel comune di Vercelli (VC) in Via 53° Reggimento di Fanteria Brigata Umbria n. 6, ma con fronte principale su Via Walter Manzone.</p> <p>Trattasi nello specifico di unità residenziale posta al secondo piano (3° fuori terra) con due lati finestrati e balconi contrapposti, accessibile dalla via pubblica, tramite accesso pedonale, vano scala e ascensore comune, l'appartamento tutto sullo stesso livello, risulta composto da ingresso annesso al soggiorno, da cui si accede alla cucina abitabile, camera da letto matrimoniale con antibagno e bagno cieco ad uso esclusivo, disimpegno che a sua volta distribuisce a due camere da letto, ripostiglio e bagno attrezzato.</p> <p>Tutti i locali adibiti a residenza continuativa sono aerati naturalmente, con finiture tipiche del fabbricato di civile abitazione.</p> <p>Il vano cantina cieco, posto al piano interrato è raggiungibile dall'interno del condominio attraverso il vano scala/ascensore comune, oppure tramite la rampa carrabile esterna che conduce ai box auto interrati.</p> <p>L'immobile è situato in zona semiperiferica della città di Vercelli che conta complessivamente 45.206 abitanti (dati Istat del 01/01/2023), il contesto ambientale e di tipo misto preminentemente residenziale, con limitrofe attività commerciali/produttive di medie/grandi dimensioni.</p> <p>L'intorno edificato presenta diverse caratteristiche architettoniche, con prevalenza di immobili di edificati nello scorrere del XX secolo, sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze/parcheggi, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e le opere di urbanizzazione secondaria.</p> <p>Il collegamento con il centro storico e i principale servizi (comune, ospedale, ecc) avviene presumibilmente con linea di autobus comunale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	occupato in forza di contratto di locazione, registrato presso l'agenzia delle entrate di Vercelli in data 13/06/2023 al n. 2188 serie 3T. Contratto anni (4+4) con decorrenza dal 01/06/2023 e scadenza al 31/05/2031, canone annuo euro 6.000,00 (seimila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di euro/cad 500,00 (cinquecento/00).		

