

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2022 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.300,00	19



INCARICO

In data 05/12/2022, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2022 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 Vercelli (VC) - Viale Rimembranza n. 34, piano T (Coord. Geografiche: 45.31909, 8.42494)

DESCRIZIONE

lotto unico costituito da:

- appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra e servito da vano scala comune, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Viale Rimembranza, sia inoltre relativo ingresso carraio verso il cortile interno dalla limitrofa Via Massaua;
- relativa cantina, quale pertinenza esclusiva dell'alloggio, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'unità immobiliare risulta essere situata nel territorio del Comune di Vercelli, in posizione semicentrale, nella porzione di tessuto edilizio a carattere prettamente residenziale a Sud rispetto al centro storico, dal quale dista all'incirca m. 900 (nel dettaglio: circa m. 700 dal Palazzo Municipale e m. 800 dal Corso principale del Capoluogo piemontese), mentre la Stazione ferroviaria si rileva a circa km. 1,6 di distanza. Più precisamente lo stesso è ubicato in corrispondenza del Viale Rimembranza, un asse alberato dotato di relativi camminamenti centrali considerato una direttrice di entrata/uscita da e verso Sud della città, attraverso il quale è possibile, mediante un percorso pari a circa km. 3, fruire sia della tangenziale Sud di Vercelli, sia l'uscita verso Est ovvero in direzione di Novara.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Viale Rimembranza n. 34, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo Ipoicastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle Trascrizioni gravanti sul bene pignorato, costituiti, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli (effettuati nei venti anni anteriori rispetto alla Trascrizione del Pignoramento immobiliare, anch'essa allegata ed estesi anche ai precedenti proprietari). Lo stesso Creditore ha altresì provveduto sia alla definizione catastale, attuale e storica dell'immobile pignorato mediante relativa visura storica catastale, sia ancora ad attestare la provenienza ultraventennale, da cui si evince l'origine del bene trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, nel dettaglio rappresentata da Nota di Trascrizione dell'Atto di derivazione originario del 01/04/1958, Reg. Gen. 1803 - Reg. Part. 1207.

Non è stato prodotto alcun Certificato di Stato Civile dell'Esecutato. A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto dapprima ad interpellare l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vercelli, previa richiesta a mezzo PEC di ottenimento del suddetto Certificato: in risposta a tale richiesta l'Anagrafe comunale ha certificato che la Sig.ra **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, non risulta mai essere stata iscritta presso gli elenchi comunali, inoltre, a seguito di ulteriori puntuali ricerche in merito approfondite mediante il suo codice fiscale, è risultato dai database che tale codice fiscale non appare essere mai stato registrato in altre Anagrafi su suolo italiano. Quale ulteriore verifica a seguire, il sottoscritto C.T.U. ha dunque provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Conservatoria dei Registri immobiliari, Direzione Provinciale di Vercelli, il Titolo ovvero Atto di Compravendita (non presente nel fascicolo ipocastale) del 03/02/2020, a rogito Notaio **** Omissis **** in Vercelli, Rep. 44463/15751, trascritto in data 17/02/2020, Reg. Gen. 1168, Reg. Part. 893: dall'analisi di tale Atto si evince che, a quell'epoca, la Debitrice Esecutata Sig.ra **** Omissis ****, avesse residenza in Palma de Mallorca (Spagna), C. Cala Malgrana 8 P05 n. 3 e domiciliata in Italia, in Vercelli, Viale della Rimembranza n. 99. Inoltre sempre all'interno dell'Atto di compravendita si legge che la stessa dichiarava di essere libera di stato. Infine, il Custode Giudiziario ha direttamente richiesto i documenti al soggetto indicato: come indicato negli stessi si rileva che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere straniera in attesa di Permesso di Soggiorno. Pertanto, quale conclusione di detta ricerca operata dal C.T.U. e dal Custode si può deliberare che la Debitrice Esecutata appare essere solamente domiciliata (e non residente) in Vercelli, Viale Rimembranza n. 34. I predetti documenti (richiesta Certificato di Stato Civile con risposta dell'Ufficio Anagrafe e Atto di Compravendita del 03/02/2020, Rep. 44463/15751) sono entrambi allegati alla presente Relazione di Stima.

Quale nota a margine si evidenzia che la dicitura "residente in Vercelli, Viale Rimembranza n. 34" riportata sia nel Decreto ingiuntivo, sia nell'Atto di Precetto che nell'Atto di Pignoramento non appare corretta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

I confini del mappale 1036 su cui insiste il condominio ospitante l'appartamento risultano essere:

- a Nord con i mappali 400 e 401;
- a Est con Viale della Rimembranza;
- a Sud con Via Massaua;
- a Ovest con i mappali 712 e 937.

Nello specifico, i confini dell'appartamento in oggetto, ubicato al piano terra, sono:

- a Nord con il mappale 401;
- a Est con area esterna comune affacciante su Viale della Rimembranza;
- a Sud con atrio d'ingresso e vano scala comune;
- a Ovest con vuoto su cortile interno.

Le coerenze della cantina a piano interrato appaiono le seguenti:

- a Nord con terrapieno sul mappale 401;
- a Est con corridoio comune;
- a Sud con altra cantina di diversa proprietà;
- a Ovest in parte con terrapieno ed in parte con vuoto su cortile interno.

Il tutto come si evince sia da copia di estratto di mappa catastale, sia dalla scheda catastale rasterizzata, entrambe allegata in calce alla presente Relazione di Stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,50 mq	89,60 mq	1,00	89,60 mq	2,98 m	T
Balcone scoperto	2,75 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	T
Cantina	11,70 mq	13,60 mq	0,20	2,72 mq	2,12 m	S1
Totale superficie convenzionale:				93,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Associate all'unità immobiliare abitativa risultano inoltre tutte le utilità comuni al condominio, ovvero: vano scala ed ingresso/corridoi comuni; piccola area verde pertinenziale affacciante su Viale Rimembranza; cortile interno condominiale (come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Il tutto come da copia di scheda planimetrica rasterizzata dell'unità immobiliare, allegata alla presente Relazione di Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 670, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 1,16 Piano SU-T
Dal 01/01/1992 al 03/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 670, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 555,19 Piano SU-T
Dal 03/05/2005 al 30/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1036, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 555,19 Piano SU-T
Dal 30/05/2016 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1036, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 555,19 Piano SU-T
Dal 03/02/2020 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1036, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 555,19 Piano S1-T

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

A suffragio di quanto dettagliato in precedenza si allega copia di relativa visura storica catastale N.C.E.U.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	93	1036	12		A2	2	5	90 mq	555,19 €	S1 - T	

Catasto terreni (CT)



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
93	1036				ENTE URBANO		00 09 70 mq			

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 acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Vercelli, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue. La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo VC0080928, in data 12/04/1957 da Ing. **** Omissis ****: esiste piena e totale corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, come verificato durante le operazioni di sopralluogo.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima.

PRECISAZIONI

Sopralluogo avvenuto in data 20/12/2022, congiuntamente con il Custode giudiziario **** Omissis **** (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso e la Debitrice Esecutata), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

In riferimento alla Procedura Esecutiva (al netto del Provvedimento emesso dal G.E. in data 29/11/2022 in merito al sequestro preventivo ed allegato alla presente), si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" sugli attuali insoluti riferiti alle spese condominiali che potrebbero essere trasferiti in capo al potenziale acquirente.

Si segnala altresì, come ampiamente dettagliato all'interno del paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" che la Debitrice Esecutata risulta essere straniera in attesa di Permesso di Soggiorno, non residente in Italia ma solamente domiciliata in Vercelli, Viale Rimembranza n. 34.

STATO CONSERVATIVO

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue.

Non è stato possibile appurare visivamente il grado di conservazione del tetto, data la notevole altezza del palazzo (tuttavia si presume essere in condizioni idonee mediante la vista da Google maps); la facciata principale esterna risulta in condizioni di conservazione sufficienti, così come le finiture esterne dell'immobile.



L'appartamento in oggetto al suo interno appare in condizioni sufficienti, anche in funzione del fatto che l'unità immobiliare risulta essere attualmente abitata: i pavimenti appaiono alla vista quale frutto di recente manutenzione ordinaria, mentre invece i serramenti risultano obsoleti e risalenti all'epoca dell'edificazione del manufatto, anche il bagno presenta apparecchi igienico-sanitari vetusti.

Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, l'unità immobiliare potrebbe assumere connotati decisamente superiori e qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, avendo le caratteristiche per divenire un'abitazione principale oppure un bene immobile da mettere a rendita. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.

PARTI COMUNI

Come riportato al paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale si rilevano le seguenti parti comuni:

- atrio d'ingresso con vano scala comuni sia di accesso agli appartamenti, sia alle cantine interrato;
- cortile interno condominiale;
- piccola area verde esterna pertinenziale affacciata su Viale Rimembranza.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali e addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si riscontrano servitù gravanti sul bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare insistente sul Foglio 93, mappale 1036, sub. 12.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia" la costruzione del condominio ospitante l'unità immobiliare, denominato **** Omissis ****, è avvenuta a far data dal 1955: nella fattispecie, trattandosi di edificio avente tipologia pluripiano, lo stesso è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a., solai in laterocemento e murature di tamponamento, attualmente in condizioni statiche strutturali alla vista congrue. Le strutture di collegamento verticale (vano scala) risultano anch'esse in c.a. La copertura del fabbricato, con tetto a due falde e linea di compluvio centrale, ovvero con incontro delle falde a pendenza convergente, appare aver subito un rifacimento del manto stesso (realizzato in lastre di lamiera preverniciata) in epoca relativamente recente, come apprezzabile da Google maps (non è stato possibile verificarne il grado di conservazione, che tuttavia si presume essere mantenuto in condizioni idonee).

Il fabbricato in oggetto presenta sia un accesso pedonale che uno carroio, rispettivamente affacciati: quello principale d'ingresso pedonale direttamente su Viale Rimembranza e quello carroio verso il cortile interno sull'adiacente Via Massaua.

Dall'ingresso pedonale esterno si accede direttamente all'atrio d'ingresso che conduce al vano scala condominiale, il quale assolve la funzione di filtro distributivo, sia verso i piani sovrastanti adibiti a carattere residenziale, sia verso quello interrato ospitante le cantine.

Esternamente l'edificio condominiale non presenta alcuna recinzione, affacciando direttamente sui fronti stradali.

L'appartamento in oggetto, ubicato al piano terra, è raggiungibile direttamente dall'atrio d'ingresso attraverso n. 4 scalini introduttivi: dal portoncino d'ingresso di tipo semplice si accede ad un corridoio/disimpegno



baricentrico attorno al quale risultano distribuiti i vari ambienti circostanti, posti sia alla sua destra che sinistra. Nel dettaglio: a sinistra rispetto l'ingresso si rileva la cucina abitabile, il bagno ed una prima camera da letto matrimoniale; a destra trovano luogo, invece, il soggiorno ed un'altra ampia camera da letto sempre matrimoniale: il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 75,50. L'altezza interna utile risulta essere pari a m. 2.98. Un piccolo balcone esterno, posto sul retro affacciante sul cortile interno, accessibile dalla cucina ed avente superficie utile pari a poco meno di mq. 3, completa la dotazione dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:

- murature esterne di tamponamento, edificate in laterizio a cassa vuota ovvero con intercapedine d'aria, intonacate in malta di calce con finitura esterna sui fronti principali in materiale lapideo a piano terra e tinteggiate ai piani superiori (semplice tinteggiatura invece nell'affaccio sul cortile comune interno);
- serramento di accesso al vano scala condominiale in metallo con vetrocamera;
- vano scala comune con finestre con telaio in ferro e vetrate opacizzate/satinate;
- pavimentazione atrio d'ingresso condominiale, pianerottoli vani scala e scala interna in marmo; atrio d'ingresso e vano scala comune con pareti tinteggiate; parapetto della scala con delimitazioni bordi e mancorrente in legno; scala di accesso al piano interrato in cemento.

Le principali finiture interne all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva immobiliare risultano essere:

- esposizione degli affacci dell'appartamento: Est, Ovest;
- murature interne costituite da tramezzi divisorii in laterizio forato intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in listelli di laminato, frutto di recente manutenzione ordinaria, passanti in tutti i vani; piastrelle di ceramica per ciò che riguarda il bagno;
- presenza di zoccolini battiscopa a pavimento nei vani, coordinati ai pavimenti in laminato;
- rivestimento in piastrelle di ceramica sia nel bagno (h. cm. 200) che in cucina (fascia tra il top ed i pensili con h. circa cm. 60);
- portoncino d'ingresso in legno di tipo semplice, con spioncino; presenza di alcune porte interne in legno, con inserti in vetro smerigliato, comprensive di ferramenta;
- serramenti esterni interamente legno, dotati di vetro singolo, obsoleti e risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio;
- presenza di sistemi oscuranti quali tapparelle in legno, coordinate con l'intero condominio; cassonetti delle tapparelle non coibentati; presenza di alcune zanzariere di edificazione artigianale, in condizioni di vetustà;
- davanzali interni ed esterni in marmo;
- balcone affacciante sul cortile condominiale interno dotato di pavimento in piastrelle di ceramica, parapetto cieco in muratura, intonacata e tinteggiata, con sovrastante tubolare metallico quale porzione terminale del parapetto.

Il bagno presenta le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari funzionanti, sebbene vetusti, ovvero nello specifico: tazza wc, bidet, lavello e piatto doccia con relativo box-doccia.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, aventi natura condominiale, quali: impianto elettrico 220V sottotraccia (alla vista recentemente revisionato), impianto idrico, citofonico, telefonico e impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, perfettamente funzionante, alimentato a gas-metano, con centrale termica condominiale utilizzata per la generazione del riscaldamento (presenza nel bagno di boiler elettrico per ciò che concerne la produzione di acqua calda sanitaria);
- quali terminali di distribuzione del calore sono stati riscontrati n. 6 radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore finalizzati al controllo dei consumi per ciascun singolo appartamento.

La cantina associata all'appartamento, ubicata al piano interrato, raggiungibile mediante la scala interna di collegamento e accesso dal corridoio comune di distribuzione, presenta superficie utile complessiva di poco inferiore a mq. 12, altezza interna utile di m. 2.12 e riscontra le seguenti caratteristiche:

- pareti perimetrali interne in laterizio semplicemente intonacate (così come il corridoio comune di accesso);



- solaio in latero-cemento semplicemente intonacato (idem come il corridoio comune di accesso);
- pavimentazione in battuto di cls (così come il corridoio comune di accesso);
- porta d'ingresso cieca in metallo;
- serramento perimetrale in ferro con vetro singolo, in parte danneggiato;
- presenza di impianto elettrico corrente in canalina esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come avuto modo di verificare durante l'attività di sopralluogo il bene risulta al momento occupato e utilizzato quale residenza attuale da parte della Debitrice Esecutata, nonché dalla Sig.ra **** Omissis **** (amica della Debitrice) e dalla Sig.ra **** Omissis **** (cugina della Debitrice), entrambe ospitate temporaneamente dalla proprietaria.

Non risultano in essere contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1957 al 30/05/2016	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/1957		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	01/04/1958	1803	1207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2016 al 03/02/2020	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/05/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	24/01/2017	618	508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Vercelli	22/11/2016	1309	9990
Dal 03/02/2020 al 10/02/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Minieri in Vercelli	03/02/2020	44463	15751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Vercelli	17/02/2020	1168	893
		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 attualmente invariata.

Si segnala quanto segue:

- a corredo della Denuncia di Successione trascritta in data 24/01/2017, Reg. Gen. 618, Reg. Part. 508, registrata il 22/11/2016 con Rep. 1309/9990 risulta esservi relativo Testamento olografo del 30/05/2016, pubblicato con Atto Notaio **** Omissis **** in Vercelli, Rep. n. 52601, registrato a Vercelli il 19/10/2016 al n. 5571;
- sussiste accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli in data 17/02/2020 (Reg. Gen. 1169 / Reg. Part. 894), a favore di: **** Omissis ****, contro: **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 05/09/2022
Reg. gen. 7983 - Reg. part. 6340
Quota: 1 / 1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

Da ispezioni Ipotecarie di controllo, che si allegano in calce, effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Conservatoria dei Registri immobiliari, Direzione Provinciale di Vercelli, in data 10/02/2023, non è stata riscontrata alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili del 05/09/2022 (Reg. Gen. 7983 / Reg. Part. 6340).

Si specifica che, a seguito di richiesta di doppia ispezione Ipotecaria di controllo, si è rilevato che in banca dati la Debitrice Esecutata risulta essere indicata con le seguenti denominazioni: **** Omissis **** (nella Nota di trascrizione del Verbale di pignoramento immobili), **** Omissis **** (nella Nota di trascrizione dell'Atto di compravendita dell'appartamento).

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n. 18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Successivamente, lo stesso risulta essere stato integrato mediante i seguenti Atti: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Le case su strada e le palazzine", regolamentata dal rispettivo art. 18 delle suddette Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.), costituite dai cosiddetti "edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra".

Le tipologie di intervento ammesse risultano essere, nel rispetto dei parametri specificati all'interno del rispettivo art. 18, quelle indicate sia nella Tavola n. 11 del P.R.G.C., sia all'art. 11 delle N.T.A., mentre i parametri e indici urbanistici da rispettare, relativi alle modalità d'intervento, sono anch'essi reperibili all'interno del suddetto articolo 18. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente.

Il tutto come meglio individuato nell'estratto della Tavola n. 8.7 del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dal richiamato art. 18 delle N.T.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

A seguito di "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", trasmessa telematicamente in data 19/01/2023 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vercelli (VC) e di relativi accertamenti effettuati presso lo stesso in data 24/01/2023, estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 4 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza di Costruzione" del 20/07/1955, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 20/07/1955 al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 07/07/1955), avente per oggetto: "COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE IN CONDOMINIO", da erigersi in Viale Rimembranza ang. Via Massaua;
- "Licenza di Costruzione" del 24/11/1955, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 24/11/1955 al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 16/11/1955), avente per oggetto: "MODIFICHE DA APPORTARE ALLA FACCIATA DEL FABBRICATO", sito in Viale Rimembranza ang. Via Massaua;
- "Licenza di Costruzione" del 29/02/1956, rilasciata dal Comune di Vercelli in data 29/02/1956 al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 17/02/1956), avente per oggetto: "MODIFICHE DA APPORTARE AL FABBRICATO IN CONDOMINIO", in Viale della Rimembranza ang. Via Massaua;
- "Certificato di Abitabilità" n. 355, rilasciato dall'Ufficio D'Igiene del Comune di Vercelli in data 22/10/1966 al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso), avente per oggetto: "L'ABITAZIONE DELLA CASA", sita in Viale Rimembranza ang. Via Massaua.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non risultano esserci dubbi circa la definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, così come introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120 e conseguente aggiornamento dell'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). In tal caso, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile, si conferma che la composizione attuale dell'unità immobiliare scaturisce dalla totalità di tutti i Titoli abilitativi predetti, che hanno dunque legittimato l'edificazione del condominio, con le relative Varianti, trovando piena corrispondenza nelle rappresentazioni grafiche contenute negli Elaborati di progetto visionati, ovvero congiunti ai vari Titoli edilizi.

L'unità immobiliare risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. ai sensi L.R. Regione Piemonte n. 13/2007, D.G.R. n. 43-11965 del 04.09.2009 e s.m.i.), n. 2015 100595 0004, dal quale si evince l'Indice di Prestazione Energetica reale è pari a: 190,50 kWh/mq annui (ovvero Classe energetica: E).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.182,41

Il bene immobile oggetto di stima è inserito in un contesto condominiale, cosiddetto **** Omissis ****, pertanto lo stesso risulta gravato da vincoli ed oneri condominiali.

Amministratore del condominio risulta essere **** Omissis ****, a seguito contatti intercorsi con lo stesso si riporta

quanto segue:

- la quota di millesimi di proprietà riferita alla porzione abitativa comprensiva di cantina è pari a mm. 43,252;
- ai sensi dell'art. 63 delle Disposizioni attuative del Codice Civile, resteranno a carico del potenziale acquirente le eventuali spese non onorate e riferite agli ultimi due esercizi.

Al momento sono stati trasmessi al sottoscritto C.T.U. sia il rendiconto consuntivo riferito alla gestione ordinaria dell'esercizio 2021/2022 sia il preventivo relativo alla gestione 2022/2023.

Dall'analisi dei predetti bilanci si evince che le spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:

€. 3.601,63 per l'esercizio 2021/2022 (al momento non onorate dall'attuale proprietaria);

€. 4.580,78 per l'esercizio 2022/2023 (al momento non onorate dall'attuale proprietaria);

ovvero quantificabili in un importo totale delle spese pari a €. 8.182,41 annui (rapportate al biennio considerato).

Alla data del 26/01/2023, quale riferimento per i contatti intercorsi con l'Amministratore del condominio, non risultano spese straordinarie già deliberate.

Sarà tuttavia cura del potenziale acquirente contattare direttamente l'Amministratore di Condominio per un quadro riepilogativo aggiornato delle spese in essere alla data del trasferimento del bene.

A testimonianza di quanto specificato si allegano e-mail con Amministratore e prospetti riepilogativi consistenti nel rendiconto consuntivo (esercizio 2021/2022) e bilancio preventivo (gestione 2022/2023).

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.

Essendo il bene immobile costituito da n. 1 unità immobiliare avente destinazione residenziale corredata di relativa cantina risulta essere impossibile la possibilità di suddivisione in lotti di vendita del compendio pignorato.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Viale Rimembranza n. 34, piano T
lotto unico costituito da: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra e servito da vano scala comune, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Viale Rimembranza, sia inoltre relativo ingresso carraio verso il cortile interno dalla limitrofa Via Massaua; - relativa cantina, quale pertinenza esclusiva dell'alloggio, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 1036, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1036, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 78.300,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico, hanno inciso in positivo la disponibilità e la posizione dell'appartamento, mentre sono risultati essere sfavorevoli sia l'assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici, sia inoltre l'incidenza delle spese condominiali riferite agli ultimi due esercizi (rif. capitolo "Vincoli od oneri condominiali") che quasi certamente resteranno in carico al potenziale acquirente.

Quale determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stato consultato il "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (edizione n. 25, rilevazioni al Dicembre 2022); tale indice (di seguito allegato in estratto) individua quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario, zona: "Vercelli - semicentro", tipologia: "Appartamenti recenti 10-30 anni", tra €. 800,00-1.200,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato su un livello medio-basso rispetto al range di riferimento rappresentato dal suddetto indice di mercato consultato: tale valore è stato stabilito in 840,00 €/mq. Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima, che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore di mercato del bene immobile (appartamento con relativa cantina) ubicato a: Vercelli (VC), Viale Rimembranza n. 34, Fg. 93, Mapp. 1036, Sub. 12 è pari a: €. 78.288,00 arrotondato a €. 78.300,00 (diconsì Euro settantottomilatrecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Viale Rimembranza n. 34, piano T	93,20 mq	840,00 €/mq	€ 78.288,00	100,00%	€ 78.300,00
Valore di stima:					€ 78.300,00



Valore di stima: € 78.300,00

Valore finale di stima: € 78.300,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in mio possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito al bene immobile rappresentato dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione dello stesso è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile, ma non indubitabile, l'ipotesi che, essendo l'immobile al momento occupato, non vi siano problemi di sorta riferiti all'erogazione delle forniture essenziali in quanto, in caso di eventuale insoluto, vi sarebbe conseguente interruzione del servizio da parte dell'Ente gestore;
- si rimanda al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" in merito agli attuali insoluti riferiti alle spese condominiali che potrebbero essere trasferiti in capo al potenziale acquirente;
- si segnala altresì, come ampiamente dettagliato all'interno del paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" che la Debitrice Esecutata risulta essere straniera in attesa di Permesso di Soggiorno, non residente in Italia ma solamente domiciliata in Vercelli, Viale Rimembranza n. 34.

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.

Bianzè, li 07/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fulchiero Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna, del bene immobile (Aggiornamento al 20/12/2022)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google maps (Aggiornamento al 07/03/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode giudiziario; contatti con Anagrafe del Comune di Vercelli volti alla richiesta di ottenimento del Certificato di Stato Civile; Atto di Compravendita del 03/02/2020, Rep. 44463/15751, trascritto in data 17/02/2020, Reg. Gen. 1168, Reg. Part. 893; Provvedimento del G.E. del 29/11/2022 in merito al sequestro preventivo (Aggiornamento al 07/03/2023)



- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale N.C.T. - Fg. 93, mapp. 1036 (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico riferito al Fg. 93, mapp. 1036, presentati il 03/05/2005 (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco subalterni complessivo riferito al Fg. 93, mapp. 1036 (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco immobili fabbricati riferito al Fg. 93, mapp. 1036 (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU attuale - Fg. 93, mapp. 1036, sub. 12 (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU storica - Fg. 93, mapp. 1036, sub. 12 (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda planimetrica catastale rasterizzata relativa al Fg. 93, mapp. 1036, sub. 12 (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta di accesso ai Documenti Amministrativi", trasmessa telematicamente il 19/01/2023 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vercelli (Aggiornamento al 19/01/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione del 20/07/1955, rilasciata dal Comune di Vercelli il 20/07/1955; Licenza di Costruzione del 24/11/1955, rilasciata dal Comune di Vercelli il 24/11/1955; Licenza di Costruzione del 29/02/1956, rilasciata dal Comune di Vercelli il 29/02/1956 (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità n. 355, rilasciato dall'Ufficio D'Igiene del Comune di Vercelli il 22/10/1966 (Aggiornamento al 24/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tavola n. 8.7 del P.R.G.C. di Vercelli, corredato dalla sua legenda e dal relativo art. 18 delle N.T.A. (Aggiornamento al 07/03/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie di controllo, effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rendicontazione con dettaglio delle spese condominiali di riferimento, consistenti nel rendiconto consuntivo (esercizio 2021/2022) e bilancio preventivo (gestione 2022/2023), fornite dall'Amministratore del condominio (Aggiornamento al 26/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto del "Listino immobiliare" della C.C.I.A.A. Monte Rosa Laghi Alto Piemonte: edizione n. 25, rilevazioni al Dicembre 2022 (Aggiornamento al 07/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Viale Rimembranza n. 34, piano T
lotto unico costituito da: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra e servito da vano scala comune, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Viale Rimembranza, sia inoltre relativo ingresso carraio verso il cortile interno dalla limitrofa Via Massaua; - relativa cantina, quale pertinenza esclusiva dell'alloggio, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 1036, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1036, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Vercelli è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale n. 18-2704 del 12/10/2011, quindi pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 20/10/2011 e, successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28/11/2012 sono stati approvati gli elaborati di P.R.G.C. coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato documento A alla Deliberazione di Giunta Regionale oltre che corretti errori materiali ex art. 17 comma 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Successivamente, lo stesso risulta essere stato integrato mediante i seguenti Atti: Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 in data 18/12/2013; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018; Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 in data 27/11/2019. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Le case su strada e le palazzine", regolamentata dal rispettivo art. 18 delle suddette Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.), costituite dai cosiddetti "edifici plurifamiliari allineati su strada lungo fronti continui o posti all'interno del lotto con un numero massimo di cinque piani fuori terra". Le tipologie di intervento ammesse risultano essere, nel rispetto dei parametri specificati all'interno del rispettivo art. 18, quelle indicate sia nella Tavola n. 11 del P.R.G.C., sia all'art. 11 delle N.T.A., mentre i parametri e indici urbanistici da rispettare, relativi alle modalità d'intervento, sono anch'essi reperibili all'interno del suddetto articolo 18. In presenza di allineamento, il filo fisso di fabbricazione dovrà attestarsi su quello prevalente. Il tutto come meglio individuato nell'estratto della Tavola n. 8.7 del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dal richiamato art. 18 delle N.T.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Vercelli ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

Prezzo base d'asta: € 78.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Viale Rimembranza n. 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 93, Part. 1036, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1036, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	93,20 mq
Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Non è stato possibile appurare visivamente il grado di conservazione del tetto, data la notevole altezza del palazzo (tuttavia si presume essere in condizioni idonee mediante la vista da Google maps); la facciata principale esterna risulta in condizioni di conservazione sufficienti, così come le finiture esterne dell'immobile. L'appartamento in oggetto al suo interno appare in condizioni sufficienti, anche in funzione del fatto che l'unità immobiliare risulta essere attualmente abitata: i pavimenti appaiono alla vista quale frutto di recente manutenzione ordinaria, mentre invece i serramenti risultano obsoleti e risalenti all'epoca dell'edificazione del manufatto, anche il bagno presenta apparecchi igienico-sanitari vetusti. Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, l'unità immobiliare potrebbe assumere connotati decisamente superiori e qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, avendo le caratteristiche per divenire un'abitazione principale oppure un bene immobile da mettere a rendita. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.		
Descrizione:	lotto unico costituito da: - appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra e servito da vano scala comune, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta sia un accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Viale Rimembranza, sia inoltre relativo ingresso carraio verso il cortile interno dalla limitrofa Via Massaua; - relativa cantina, quale pertinenza esclusiva dell'alloggio, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come avuto modo di verificare durante l'attività di sopralluogo il bene risulta al momento occupato e utilizzato quale residenza attuale da parte della Debitrice Esecutata, nonché dalla Sig.ra **** Omissis **** (amica della Debitrice) e dalla Sig.ra **** Omissis **** (cugina della Debitrice), entrambe ospitate temporaneamente dalla proprietaria. Non risultano in essere contratti di locazione.		

