

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2024 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.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.040,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

## INCARICO

---

In data 03/01/2025, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Marostica, 3 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel./Fax 016158756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2025 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 Crescentino (VC) - Viale Po, 64, piano 7

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione poso al piano settimo sottotetto di stabile a regime condominiale composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, una camera e servizio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Viale Po, 64, piano 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) rilevando che tale documentazione risulta regolare. Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Il creditore precedente ha provveduto al deposito del certificato contestuale di residenza e di stato civile dell'esecutato.

## 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)

Da certificato contestuale di residenza e di stato civile del 29/08/2024 l'esecutato risulta di stato libero.

## CONFINI

Il fabbricato condominiale confina:

- a nord con mappali 235 e 290 dello stesso foglio 30
- ad est con Viale Po
- a sud con mappale 207 dello stesso foglio 30
- ad ovest con mappali 772 e 956 dello stesso foglio 30

Il bene in oggetto confina:

- a nord con altra unità immobiliare
- ad est con vuoto su Viale Po
- a sud con vano scala e ascensore condominiale ed altra unità immobiliare
- ad ovest con vuoto su cortile condominiale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio	52,95 mq	62,85 mq	1	62,85 mq	2,35 m	7
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,85 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 371, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 73 mq Rendita € 0,16 Piano 7
Dal 08/07/1989 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 371, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 0,38 Piano 7
Dal 28/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 371, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 247,90 Piano 7

Dal 01/01/1992 al 22/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 371, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 224,66 Piano 7
Dal 22/05/2003 al 17/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 371, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 224,66 Piano 7
Dal 17/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 163, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 224,66 Piano 7
Dal 09/11/2015 al 25/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 163, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 224,66 Piano 7

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	163	15	1	A2	1	3 vani	72 mq	224,66 €	7	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	163				Ente Urbano		13 80 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano errori di rappresentazione grafica e la parziale demolizione delle tramezze divisorie tra ingresso e soggiorno e tra soggiorno e angolo cottura, l'apertura della porta di accesso al bagno direttamente dall'ingresso e la chiusura della porta di accesso al bagno dalla camera con la creazione di luce in vetrocemento.

presentazione di idonea denuncia di variazione catastale DOCFA con un costo presunto di € 500,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge ed € 70,00 per spese vive catastali.

## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto effettuava regolare accesso presso gli immobili alla presenza del custode in data 27/01/2025. Successivamente provvedeva a fare ulteriore accesso per rilevare lo stato di fatto dell'immobile in oggetto in data 05/02/2025. L'accesso presso gli uffici comunali è stato effettuato in data 09/04/2025 per l'esame delle pratiche edilizie.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Si tratta di appartamento, posto al piano settimo e facente parte stabile a regime condominiale. La costruzione risale al 1968, edificata con sistemi tradizionali, struttura portante in cemento armato con orizzontamenti piani in struttura mista in cemento armato e laterizio, tamponamenti in muratura, copertura piana.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del centro abitato.

## PARTI COMUNI

---

Sono comuni alle altre unità immobiliari del fabbricato l'area cortilizia, i vani scala, il corridoio cantina e la centrale termica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state individuate servitù trascritte agli atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appartamento facente parte di stabile plurifamiliare a regime condominiale, edificato con licenza edilizia n. 3 del 30/01/1968, sviluppatosi su 8 piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Crescentino che risulta dotato di tutti servizi di prima necessità (scuole, supermercati, banche ecc.).

L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino pedonale condominiale al civico 64 di Viale Po.

L'immobile è stato adibito ad abitazione con condono edilizio n.70 del 23/03/1986 rilasciato il 11/02/1991 per civilizzazione del sottotetto.

L'appartamento si presenta con soffitto inclinato di tipo mansardato con altezza media di 2,35 m. ed è composto

e come segue:  
e tinteggiati.

tinteggiati e parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nella zona di preparazione, lavaggio e cottura.

Bagno di circa 3,90 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e parzialmente intonacate e tinteggiate come il soffitto, ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet e doccia.

Camera di circa 15,15 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Il portoncino di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, le porte interne sono in legno tamburato ed il bagno presenta finestra in vetrocemento verso la camera.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico non adeguato all'attuale normativa, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento centralizzato con collettore di zona e radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori, boiler elettrico per la produzione di acqua calda, climatizzatore con unità

interna a split per riscaldamento e raffrescamento ed antenna TV centralizzata.  
Tutte le finiture interne, nell'insieme, si presentano in pessimo stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/2003 al 11/12/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vercellotti Luigi	22/05/2003	69691	14679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	05/06/2003	5127	3595
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Vercelli il 08/07/2009  
Reg. gen. 5571 - Reg. part. 977  
Quota: 1/1  
Importo: € 56.986,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.493,09

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 06/10/2011  
Reg. gen. 7979 - Reg. part. 1179  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 17.677,68
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 22/12/2011  
Reg. gen. 10170 - Reg. part. 1475  
Quota: 1/1  
Importo: € 27.266,37  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.753,37
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 23/04/2012  
Reg. gen. 2958 - Reg. part. 268  
Quota: 1/1  
Importo: € 417.318,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 208.659,48  
Data: 12/04/2012  
N° repertorio: 152  
N° raccolta: 12112
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 27/07/2021  
Reg. gen. 6827 - Reg. part. 677  
Quota: 1/1  
Importo: € 103.291,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.645,69

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 07/11/2012  
Reg. gen. 7297 - Reg. part. 5752  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 11/12/2024

Reg. gen. 10419 - Reg. part. 8346  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Crescentino approvato con Variante Parziale n.3 Approvata con D.C.C. n.3 del 28/02/2024 e pubblicata al BUR n.11 del 14/03/2024, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nei luoghi di progetto "RSc - RSc31 - Zona residenziale di conferma" con riferimento all'Art.5 ed alla Tab.RSc31 ed inserita in Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb2.

## **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.

In merito agli immobili in oggetto, si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza di costruzione n.3 del 30/01/1968 per costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale
- Licenza di costruzione n.53 del 29/07/1969 per modifiche alla copertura del fabbricato di cui alla licenza n. 3 del 30/01/1968
- Licenza di costruzione n. 13 del 05/02/1971 per la suddivisione con tramezze del sottotetto del "Cond. DORA"
- Condono edilizio n.70 del 23/03/1986 rilasciato il 11/02/1991 per civilizzazione del sottotetto
- Dichiarazione di abitabilità n. 3/1968 del 27/02/1971
- Dichiarazione di abitabilità n. 3/1968 del 29/09/1971

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si sono riscontrate alcune difformità riguardanti errori di rappresentazione grafica e la parziale demolizione delle tramezze divisorie tra ingresso e soggiorno e tra soggiorno e angolo cottura, l'apertura della porta di accesso al bagno direttamente dall'ingresso e la chiusura della porta di accesso al bagno dalla camera con la creazione di luce in vetrocemento.

Le difformità riscontrate possono essere sanate dal futuro acquirente mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria con un costo presunto di € 1.500,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge, bolli, diritti di segreteria ed oblazione in sanatoria.

E' necessario segnalare che benché l'immobile sia regolare in forza della pratica di condono edilizio n. 70 del 23/03/1986, il rapporto aeroilluminante dei locali non rispetta le vigenti norme igienico sanitarie, ovvero la superficie finestrata risulta essere inferiore ad 1/8 della superficie in pianta del locale.

All'atto della richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria sarà necessario verificare puntualmente superfici e rapporti aeroilluminanti e concordare con l'ufficio tecnico comunale le modalità di sanatoria al fine del rispetto delle norme edilizie che saranno vigenti al momento della richiesta stessa e del calcolo dell'importo dovuto a titolo di oblazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 380,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 560,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si evidenzia che gli importi indicati riguardano i consuntivi delle gestioni ordinarie 2022/2023 e 2023/2024 con un saldo finale complessivo al 2023 pari ad € -5.462,96 ed al 2024 pari ad € -5.639,22

L'amministratore ha comunicato che nell'ultima gestione 24/25 (bilancio di approvazione 30 settembre 2025) il debitore non ha versato nulla.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Viale Po, 64, piano 7  
Appartamento di civile abitazione poso al piano settimo sottotetto di stabile a regime condominiale composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, una camera e servizio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 163, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 163, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 28.282,50  
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento e si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Vercelli - Anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Crescentino - Zona B1/Centrale - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati ed a quanto emerso negli accertamenti effettuati, si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile l'importo di circa €/mq. 450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Crescentino (VC) - Viale Po, 64, piano 7	62,85 mq	450,00 €/mq	€ 28.282,50	100,00%	€ 28.282,50
				Valore di stima:	€ 28.282,50

Valore di stima: € 28.282,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamenti	0,13	€

**Valore finale di stima: € 21.040,00 (diconsi euro ventunomilaquaranta/00)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 15/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Da Cruz Massimiliano

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Perizia Versione Privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura; schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale; Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.; Accesso agli atti e copia delle autorizzazioni amministrative; Tabella millesimale e consuntivi gestione ordinaria condominiale.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - Viale Po, 64, piano 7  
Appartamento di civile abitazione poso al piano settimo sottotetto di stabile a regime condominiale composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, una camera e servizio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 163, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 163, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Crescentino approvato con Variante Parziale n.3 Approvata con D.C.C. n.3 del 28/02/2024 e pubblicata al BUR n.11 del 14/03/2024, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nei luoghi di progetto "RSc - RSc31 - Zona residenziale di conferma" con riferimento all'Art.5 ed alla Tab.RSc31 ed inserita in Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIb2.

**Prezzo base d'asta: € 21.040,00 (diconsi euro ventunomilaquaranta/00)**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2024 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.040,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Crescentino (VC) - Viale Po, 64, piano 7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 163, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 163, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	62,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Si tratta di appartamento, posto al piano settimo e facente parte stabile a regime condominiale. La costruzione risale al 1968, edificata con sistemi tradizionali, struttura portante in cemento armato con orizzontamenti piani in struttura mista in cemento armato e laterizio, tamponamenti in muratura, copertura piana. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del centro abitato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione poso al piano settimo sottotetto di stabile a regime condominiale composto da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, una camera e servizio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Vercelli il 08/07/2009  
Reg. gen. 5571 - Reg. part. 977  
Quota: 1/1  
Importo: € 56.986,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 28.493,09
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 06/10/2011  
Reg. gen. 7979 - Reg. part. 1179  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 17.677,68
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 22/12/2011  
Reg. gen. 10170 - Reg. part. 1475  
Quota: 1/1  
Importo: € 27.266,37  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.753,37
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 23/04/2012  
Reg. gen. 2958 - Reg. part. 268  
Quota: 1/1  
Importo: € 417.318,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 208.659,48  
Data: 12/04/2012  
N° repertorio: 152  
N° raccolta: 12112
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 27/07/2021  
Reg. gen. 6827 - Reg. part. 677  
Quota: 1/1  
Importo: € 103.291,38  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 51.645,69

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 07/11/2012  
Reg. gen. 7297 - Reg. part. 5752  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 11/12/2024  
Reg. gen. 10419 - Reg. part. 8346  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura