

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE RGVG

Perizia dell'Esperto Ing. Visentini Andrea, nella RGVG 2539/2024 promossa da

**CONDOMINIO VALLOTTI**

*Codice fiscale: 9401410021*

*SITO IN VIA Francesco Antonio VALLOTTI 26, VERCELLI (VC)*

*In persona dell'Amministratore pro-tempore Geom. Umberto Santoro*

Eredità giacente di

**PROLI FRANCESCO**

*Codice fiscale:*

*PRLFNC48M19H017E nato a*

*PREDAPPIO (FC)*

*IL 19/08/1948*

Curatore dell'Eredità giacente:

Avvocato Federico Bosetti, Via Dante Alighieri n° 30, 13100 VERCELLI

## SOMMARIO

---

PREMESSA .....	3
DESCRIZIONE .....	3
LOTTO UNICO BENI SITI IN VERCELLI .....	4
TITOLARITÀ .....	4
CONFINI .....	4
CONSISTENZA .....	5
CRONISTORIA DATI IDENTIFICATIVI .....	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI .....	7
DATI CATASTALI .....	8
PATTI .....	8
STATO CONSERVATIVO .....	8
PARTI COMUNI .....	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI .....	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	9
STATO DI OCCUPAZIONE .....	10
PROVENIENZE VENTENNALI .....	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (VEDASI ANCHE ALLEGATO 05 ALLA PRESENTE RELAZIONE) .....	11
NORMATIVA URBANISTICA .....	13
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	13
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI .....	14
STIMA / FORMAZIONE LOTTI .....	15
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA - LOTTO UNICO .....</b>	<b>18</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO - RGVG 2539/2024 .....</b>	<b>19</b>
<b>LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.676,48 .....</b>	<b>19</b>
<b>a cui detrarre 5.356,84 Euro regolarizzazione Comunale e Catastale e oneri .....</b>	<b>19</b>
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO (VEDASI ANCHE ALLEGATO 05 ALLA PRESENTE RELAZIONE) .....	20

## INCARICO

---

Il 30/09/2024, il sottoscritto Ing. Visentini Andrea, con studio in Via Aravecchia, 6 - 13100 - Vercelli (VC), email ingvisentini@libero.it, PEC andrea.visentini2@ingpec.eu, Tel. 3385725220, veniva nominato Esperto quale perito e in data 02/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento su due livelli, con cantina e posto auto scoperto, ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Antonio Vallotti 26.

## DESCRIZIONE

---

- **Bene N° 1** – Appartamento su due livelli in palazzo d'epoca, dotato di cantina e posto auto scoperto ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Antonio Vallotti 26.

Appartamento di civile abitazione su due piani fuori terra ubicato nella realtà ai piani primo e secondo di fabbricato condominiale, collegati da scala interna privata, oltre a cantina al piano seminterrato e posto auto scoperto in corte condominiale.

Al piano inferiore (primo): ingresso-soggiorno bipartito, disimpegno, cucina, ulteriore disimpegno, due camere, servizio igienico, vano scala interno, ripostiglio, due balconi.

Al piano superiore (secondo): disimpegno, bagno, camera, un balcone.

Al piano seminterrato un locale cantina finestrato.

Posto macchina scoperto, in corte condominiale interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione si è stati costretti ad effettuare un accesso forzoso in data 17/10/2024.

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 BENI SITI IN VERCELLI

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento su due livelli in palazzo d'epoca ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Antonio Vallotti 26 con cantina al piano seminterrato e posto auto scoperto in corte condominiale.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, apparteneva a:

**PROLI FRANCESCO**

*Codice fiscale: RLFNC48M19H017E nato a PREDAPPIO (FC) IL 19/08/1948*

## CONFINI

---

Il Mappale 2721 del Foglio 94 confina a Nord con pubblica via carrabile; a Est con Foglio 94 Mappali 1783 e 445 e 444; a Sud con Foglio 94 Mappale 442, a Ovest con Foglio 94 Mappale 441.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione soggiorno	43,26 mq	47,57 mq	1	47,57 mq	3,87 m	INFERIORE
Abitazione disimpegno	9,92 mq	10,91 mq	1	10,91 mq	3,00 m	INFERIORE
Abitazione cucina	12,88 mq	14,17 mq	1	14,17 mq	3,30 m	INFERIORE
Abitazione camera uno	12,58 mq	13,84 mq	1	13,84 mq	4,45 m	INFERIORE
Abitazione camera due	13,86 mq	15,24 mq	1	15,24 mq	4,45 m	INFERIORE
Abitazione bagno	4,80 mq	5,28 mq	1	5,28 mq	3,30 m	INFERIORE
Abitazione disimpegno con scala int	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	3,30 m	INFERIORE
Abitazione disimpegno, ripostiglio	1,80 mq	1,98 mq	1	1,98 mq	3,30 m	INFERIORE
Balcone su strada	4,00 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq		INFERIORE
Balcone	5,00 mq	5,50 mq	0,25	1,37 mq		INFERIORE
Abitazione disimpegno con scala int	22,96 mq	25,26 mq	1	25,26 mq	1,75 m	SUPERIORE
Abitazione bagno	9,60 mq	10,56 mq	1	10,56 mq	1,75 m	SUPERIORE
Abitazione camera	22,88 mq	25,17 mq	1	25,17 mq	1,75 m	SUPERIORE
Balcone	3,00 mq	3,30 mq	0,25	0,83 mq		SUPERIORE
Cantina	20,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq		S1
Posto auto scoperto in corte	12,50 mq	12,50 mq	0,40	5,00 mq		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>194,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI IDENTIFICATIVI

---

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/10/2024

**Dati identificativi:** Comune di VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 511 Particella 2721 Subalterno 23

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 94 Particella 2721

### Classamento:

Rendita: Euro 650,74

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 7 vani

Foglio 511 Particella 2721 Subalterno 23

**Indirizzo:** VIA FRANCESCO ANTONIO VALLOTTI n. 26 Piano S1-T - 1

**Dati di superficie:** Totale: 195 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>81</sup>: 193 m<sup>2</sup>

---

### > Intestati catastali

#### > 1. PROLI Francesco (CF PRLFNC48M19H017E)

nato a PREDAPPIO (FC) il 19/08/1948

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

---

### > Dati identificativi

#### ▣ dal 17/03/2003 al 16/12/2013

##### Immobile predecessore

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 511 Particella 1888 Subalterno 23

FUSIONE del 17/03/2003 Pratica n. 28419 in atti dal 17/03/2003 FUSIONE (n. 979.1/2003)

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 511 Particella 1888 Subalterno 2

Foglio 511 Particella 1888 Subalterno 11

#### ▣ dal 16/12/2013

##### Immobile attuale

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 511 Particella 2721 Subalterno 23

Variazione del 16/12/2013 Pratica n. VC0083077 in atti dal 16/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23804.1/2013)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 511 pla 1888 sub 23 per allineamento mappe

---

### > Indirizzo

#### ▣ dal 17/03/2003 al 16/12/2013

##### Immobile predecessore

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 511 Particella 1888 Subalterno 23

VIA VALLOTTI n. 26 Piano S1-T - 1

FUSIONE del 17/03/2003 Pratica n. 28419 in atti dal 17/03/2003 FUSIONE (n. 979.1/2003)

#### ▣ dal 16/12/2013 al 20/11/2014

##### Immobile attuale

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 511 Particella 2721 Subalterno 23

VIA VALLOTTI n. 26 Piano S1-T - 1

Variazione del 16/12/2013 Pratica n. VC0083077 in atti dal 16/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 23804.1/2013)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 511 pla 1888 sub 23 per allineamento mappe

#### ▣ dal 20/11/2014

##### Immobile attuale

Comune di VERCELLI (L750) (VC)

Foglio 511 Particella 2721 Subalterno 23

VIA FRANCESCO ANTONIO VALLOTTI n. 26 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2014 Pratica n. VC0110589 in atti dal 20/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 67568.1/2014)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/2003 al 16/12/2013	PROLI FRANCESCO NATO A PREDAPPPIO (FC) IL 19/08/1948	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 511, Part. 1888 Sub.23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70  FUSIONE DEL 17/03/2023 PRATICA n.28419 in atti dal 17/03/2003 FUSIONE (979.1/2003) ANNOTAZIONI: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 17/03/2003 al 22/01/2004	PROLI FRANCESCO NATO A PREDAPPPIO (FC) IL 19/08/1948	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 511, Part. 1888 Sub.23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Rendita € 743,70  VARIAZIONE DEL 17/03/2003 PRATICA n.28530 in atti dal 17/03/2003 CONVALIDA CLS DOCFA D.M. 701/94 (N. 28419.1/2003). Notifica in corso con protocollo n.29468 del 19/03/2003
Dal 22/01/2004 al 22/01/2004	PROLI FRANCESCO NATO A PREDAPPPIO (FC) IL 19/08/1948	Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 1888 Sub.23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 557,77  VARIAZIONE del 22/01/2004 Pratica n. VC0005893 in atti dal 22/01/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 747.1/2004) ANNOTAZIONI: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dal 22/01/2004 al 16/12/2013	PROLI FRANCESCO NATO A PREDAPPPIO (FC) IL 19/08/1948	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 511, Part. 1888 Sub.23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 650,74  VARIAZIONE DEL 20/01/2004 PRATICA n. VC0005945 in atti dal 22/01/2004 RETT. CLS DOCFA D.M. 701/94 (n.5893.1/2004). Notifica in corso con protocollo n. VC0008801 del 29/01/2004
Dal 16/12/2013 ad oggi	PROLI FRANCESCO NATO A PREDAPPPIO (FC) IL 19/08/1948	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 511, Part. 2721 Sub.23 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 650,74  VARIAZIONE DEL 16/12/2013 PRATICA n. VC0083077 in atti dal 16/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.23804.1/2013). ANNOTAZIONI: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 511 pla 1888 sub 23 per allineamento mappe

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	511	2721	23		A2	1	7,0	195 mq	650,74 €	S1-T-1	

### **Corrispondenza catastale**

NON Sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente dell'appartamento. In particolare modo al piano terreno si riscontra la lieve difformità nella rappresentazione del volume caminetto e svariate altezze indicate in planimetria non corrispondono alla realtà.

A piano primo si riscontra la mancanza della rappresentazione grafica del balcone, presente nella realtà; inoltre la rappresentazione delle pareti bagno, la posizione della sua porta di ingresso disegnate in planimetria non corrispondono alla realtà. Infine in planimetria al piano primo compare un tramezzo non esistente nella realtà.

Anche l'attribuzione del piano non corrisponde totalmente alla realtà, essendo l'appartamento ubicato al piano 1 e 2 del fabbricato condominiale.

La cantina si trova ancora sulla scheda catastale del fabbricato, come da normative vecchie; il posto auto scoperto di proprietà non ha mai avuto scheda catastale identificativa individuale.

### **PRECISAZIONI**

---

Non vi sono precisazioni da effettuare.

### **PATTI**

---

Alla data attuale non risultano patti in essere.

Da ispezione presso Uffici dell'Agenzia del Territorio di Vercelli in allegato, non risultano contratti di locazione che interessino i beni in oggetto.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Lo stato conservativo dell'appartamento su due livelli, della cantina, del posto auto scoperto, è più che buono.

### **PARTI COMUNI**

---

Il lotto di terreno ENTE URBANO al Catasto Terreni di 15 are 40 centiare censito in Vercelli Foglio 94 Mappale 2721 allegato con Estratto di Mappa, ospita il rispettivo bene a CATASTO FABBRICATI Foglio 511 Mappale 2721 subalterno 23 oggetto della stima.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non risultano.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si giunge alla cancellata dei fabbricati tramite strada carrabile. La cancellata di ingresso alla corte condominiale carrabile è dotata di cancello pedonale e cancello carraio a due ante automatizzato.

I fabbricati si trovano entro corte interna alla cancellata e sono dotati di portoncino di ingresso verso vano scala condominiale sinistrorso in marmo e ringhiere metalliche, non dotato di impianto ascensore.

Il fabbricato nella sua interezza è denominato Palazzo Avogadro di Casanova, di antica edificazione e ristrutturato dall'Architetto Valeriano Dellala di Beinasco a partire dal 1780 e completato nel 1804. Presenta caratteristiche architettoniche di pregio, tipiche di un'architettura barocca volgente al neoclassico.

L'immobile in oggetto si trova al piano primo con esposizione prevalente NordEst su corte e NordOvest su Strada, Sud su cavedio interno; la cantina di pertinenza con volta a padiglione si trova al piano seminterrato, raggiungibile da altra scala; negli atti di proprietà è anche oggetto un posto auto nella corte interna, già presente nei precedenti atti di provenienza (Posto auto scoperto identificato con il numero 4 sulle planimetrie annesse agli atti di proprietà).

Caratteristiche tipiche dell'unità abitativa che si andrà a descrivere sono la muratura portante intonacata, le volte alte, di cui alcune a padiglione, i portoncini in legno d'epoca, gli infissi in legno bianco, pregevoli balconcini in pietra e ringhiere in ferro battuto.

Al piano inferiore ingresso e soggiorno con altezze medie tra 3.30 m e 4.45 m con doppia esposizione e angolari, camino, serramenti in legno bianco a taglio termico e parquet verniciato.

Un corridoio ribassato con faretti conduce alla cucina abitabile esposta a Sud su cavedio interno e dotata di balconcino in pietra e ringhiere in ferro battuto.

Un secondo corridoio conduce dalla zona soggiorno ad una zona esposta a NordOvest su strada dove sono presenti due camere, cui la prima con pregevole balconcino esposto su strada e con affaccio su Piazza del Municipio.

Sempre a questo piano è presente un servizio igienico finestrato ed esposto SudOvest condividente il balconcino con il locale cucina. Il bagno rivestito in marmo si presenta completo e con doccia. Nel corridoio un ripostiglio cieco funge da lavanderia.

Una scala a chiocciola sinistrorsa conduce al piano superiore dotato prevalentemente di volte a padiglione intonacate.

Si trovano: una stanza di ingresso esposta Sud sul cavedio interno, con sala da bagno in marmo completa di vasca e balconcino in pietra e ringhiera in ferro battuto. Una camera esposta a NordEst su corte condominiale. Anche a questo livello i pavimenti sono in parquet verniciato.

Le finiture si presentano molto buone: serramenti in legno verniciato con doppio vetro e porte interne in legno, antoni esterni in legno verniciato, pavimenti in parquet di rovere verniciato lista lunga a correre, piastrelle in gres e marmi, intonaco civile tinteggiato.

L'impianto elettrico non è recentissimo ma pare in buono stato di conservazione, così come l'impianto di allarme. Il riscaldamento è autonomo a radiatori alimentati da caldaia a gas autonoma ubicata in uno sportello della cucina, anche la fornitura dell'acqua è autonoma con contatore in nicchia sul balcone della cucina. Alcuni locali dispongono di climatizzazione. Alcuni locali sono dotati di ventilconvettore anziché radiatori termosifoni.

In alcuni locali si notano sui soffitti alcune tracce di ombre di umidità, probabilmente dovute al mancato riscaldamento o ad un mancato ricircolo d'aria nell'ultimo anno; al piano superiore alcune porzioni e doghe del parquet a correre si presentano rigonfie e leggermente sollevate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Attualmente non risulta occupato da persone, risulta tuttavia ingombro di arredi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>13/02/1980</b> al <b>07/01/2025</b>	PROLI FRANCESCO NATO A PREDAPPIO (FC) IL 19/08/1948 Codice Fiscale/P.IVA: PRLFNC48M19H017E	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIULIO CORTESE	30/01/1980	95458 REGISTRATO A BORGOSESIA IL 11/2/1980 AL N.211 VOL.124	

In Conservatoria da ispezione ipotecaria si è reperita la **nota di Trascrizione** Registro Generale 1030 Registro Particolare 859, presentata in data 13/02/1980 e variata in data 15/02/2016 (**CHE SI ALLEGA INTEGRALMENTE, ALLEGATO 06 alla presente relazione**).

Tuttavia alla data 13/12/2024 all'ARCHIVIO NOTARILE DI NOVARA L'ULTIMO ATTO DI PROPRIETA' relativo ai beni risultava mancante, ossia nel libro degli atti erano presenti l'atto contiguo numericamente precedente e l'atto contiguo numericamente successivo.

COSI' il sottoscritto ha ricercato e estratto COPIA COMPLETA dell'ancora precedente atto di proprietà del Notaio Cherchi (**CHE SI ALLEGA INTEGRALMENTE ALLEGATO 07 e ALLEGATO 08 alla presente**), questo atto è completo di tutti i dettagli e delle planimetrie indispensabili ed esaustive.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio;
- La situazione della proprietà in atti risulta attualmente invariata dall'ultimo ventennio.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (VEDASI ANCHE ALLEGATO 05 ALLA PRESENTE RELAZIONE)

##### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO 683/2021  
Iscritta a VERCELLI il 05/11/2021  
Reg. gen. 5790 - Reg. part. 669  
Quota: 1  
Capitale: € 99.715,85

A favore di: BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. 01807130024  
Contro PROLI FRANCESCO, PRLFNCV48M19H017E, nato a PREDAPPIO (FC) IL 19/08/1948

Formalità a carico della procedura

Note: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. E' SUBENTRATA NEL CREDITO ORIGINARIAMENTE VANTATO DA BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. NEI CONFRONTI DI AUTORAMA SERVIZI COMMERCIALI S.R.L. E DEI GARANTI PROLI FRANCESCO E BOSSO PIER VINCENZO, AZIONATO NEL DECRETO INGIUNTIVO 683/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI IN DATA 05/11/2021

Note: Richiedente Avv. Andrea Bilotti per C.R. Asti S.p.A.

##### ULTERIORI INFORMAZIONI:

CON ATTO A ROGITO NOTAIO LAVIOSO IN DATA 28/10/2021, REP. N. 77.034, REG.TO A BIELLA IL 28/10/2021 AL N. 6000 SERIE 1T, E' STATO STIPULATO L'ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. (DI SEGUITO "SOCIETA' INCORPORATA") NELLA CAPOGRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (DI SEGUITO "SOCIETA' INCORPORANTE");  
CON IL VERIFICARSI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELLA FUSIONE A DECORRERE DAL 06/11/2021, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS, COMMA 1, C.P.C., TUTTI I RAPPORTI ATTIVI E PASSIVI, ANCHE PROCESSUALI, DELLA SOCIETA' INCORPORATA DEVONO INTENDERSI TRASFERITI DI DIRITTO IN CAPO ALLA SOCIETA' INCORPORANTE, LA QUALE, PERTANTO,

E' SUBENTRATA IN TUTTO IL PATRIMONIO ED IN TUTTI I DIRITTI, RAGIONI ED OBBLIGHI DELLA SOCIETA' INCORPORATA, NULLA ESCLUSO OD ECCELTUATO; TRA I RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI IN CUI CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. E' SUBENTRATA VI E' IL CREDITO ORIGINARIAMENTE VANTATO DA BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. NEI CONFRONTI DI AUTORAMA SERVIZI COMMERCIALI S.R.L. E DEI GARANTI PROLI FRANCESCO E BOSSO PIER VINCENZO, AZIONATO NEL DECRETO INGIUNTIVO N. 683/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI IN DATA 05/11/2021.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritta a VERCELLI, Presentazione n.13 del 13/12/2013  
Reg. gen. 8805 - Reg. part. 766  
Quota: 1  
Capitale: € 150.000,00

A favore di: UNICREDIT S.P.A., ROMA VIA A. SPECCHI N.16  
Contro PROLI FRANCESCO, PRLFNCV48M19H017E, nato a PREDAPPIO (FC) IL 19/08/1948

Formalità a carico della procedura

PER ULTERIORI INFORMAZIONI VEDASI ALLEGATO 05 'ISPEZIONI IPOTECARIE' DELLA PRESENTE RELAZIONE.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In ambito urbanistico-edilizio si sono reperiti i documenti presentati agli Uffici Comunali per l'esecuzione di opere edilizie.

Ristrutturazione opere interne numero 23, anno 2003. Protocollo 57 del 2/4/2003 numero 23/2003 come da Art.26 Legge 28.2.85 n.47 e successive modifiche e integrazioni. Opere riguardanti: demolizioni tramezzi interni al fine del realizzo di nuovi vani di passaggio; messa a norma impianto elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento, sostituzione di serramenti interni; sostituzione di pavimenti e rivestimenti.

Essendo il fabbricato di molto antica edificazione NON è stato possibile reperire documentazione di agibilità/abitabilità.

Sono allegate alla presente relazione le tavole di progetto recanti anche le demolizioni/ricostruzioni autorizzate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico-edilizio presso gli Uffici Comunali si rilevano alcune difformità urbanistiche, ossia rispetto a quanto autorizzato alcune opere sono state realizzate in maniera difforme; parimenti si rilevano alcune difformità catastali, ossia lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente a quanto disegnato sulle schede catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Per poter regolarizzare a livello comunale occorrerebbe la presentazione di un CILA IN SANATORIA, nella quale autorizzare e disegnare la sagoma della parete camino al piano inferiore; rappresentare il balconcino al piano superiore; rappresentare correttamente la posizione dei muri e porta e dimensioni sala da bagno al piano superiore; riportare le altezze effettive che nelle camere al piano inferiore e nei corridoi non corrispondono alla realtà.

Inoltre i locali al piano superiore non dispongono nella realtà delle altezze e dei requisiti igienico sanitari per la tipologia di abitazione civile, quindi andrebbero formalmente declassati a due locali di deposito e ad una lavanderia.

(Oneri da versarsi al Comune preventivati CILA IN SANATORIA 1.000,00 Euro)

(Onorari del professionista per redazione e presentazione CILA IN SANATORIA, asseverazione, incluse tutte le tavole grafiche necessarie sulla base di quanto già in archivi comunali 1.500,00 Euro oltre accessori e oneri di legge)

Una volta regolarizzata la pratica comunale si potrà procedere alla corretta rappresentazione catastale, separando la cantina che secondo le normative vigenti necessita di scheda autonoma; e parimenti separando il piano superiore composto da deposito e sala lavanderia che secondo le normative vigenti sia per le altezze sia per la categoria catastale necessita di scheda autonoma.

(Oneri da versarsi al Catasto preventivati 200,00 Euro, ossia quattro nuove schede da 50,00 euro cadauna)

(Onorari del professionista, tariffe per prestazioni catastali complessivi 1.745,00 Euro oltre accessori e oneri di legge, così composta:

-395,00 Euro onorario abitazione circa 130 mq, Denuncia al Catasto Fabbricati: stesura planimetrica dell'unità immobiliare, definizione dei poligoni, compilazione modelli in procedura DOcFA, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione e ritiro, da due a quattro unità fino a 100 mq Cad 350,00 Euro; per ogni 10 mq in più oltre i 100 mq 15,00 Euro)

-350,00 Euro onorario per scorporo scheda cantina 20mq.

-350,00 Euro onorario per scorporo scheda piano primo da trasformare in depositi e lavanderia causa altezze utili non residenziali 46 mq.

-350,00 Euro onorario per creazione subalterno catastale posto auto scoperto.  
-300,00 Euro per eventuale elaborato planimetrico per la dimostrazione, subalterni e modulistica secondo normativa, per variazione fino a 10 unità.

**Il totale per la regolarizzazione in sanatoria, comunale e catastale ammonterebbe dunque a:**

Euro 1.000,00 Tesoreria Comunale

Euro 1.500,00 SCIA in sanatoria per onorari tecnici (oltre IVA 22% e cassa al 4% per ingegneri e architetti, invece cassa al 5% in caso di affidamento a geometri = 1.921,50 Euro max

Euro 200,00 Euro per le 4 schede catastali da versarsi al Catasto ora Agenzie Entrate

Euro 1.745,00 Euro per onorari tecnici variazione catastale (oltre IVA 22% e cassa al 4% per ingegneri e architetti, invece cassa al 5% in caso di affidamento a geometri = 2.235,34 Euro max

Totale complessivo ivato e finito per regolarizzazioni comunali e catastali e oneri **5.356,84 Euro**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile fa parte di un condominio, con i relativi vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** – Appartamento su due livelli in palazzo d'epoca in Vercelli (VC) - Via Francesco Antonio Vallotti 26  
 Appartamento di civile abitazione su due piani fuori terra ubicato nella realtà ai piani primo e secondo del fabbricato, collegati da scala privata interna, oltre a cantina al piano seminterrato e posto auto scoperto in corte condominiale.  
 Al piano inferiore dell'unità abitativa (primo): ingresso soggiorno bipartito, disimpegno, cucina, ulteriore disimpegno, due camere, servizio igienico, vano scala interno, ripostiglio, due balconi.  
 Al piano superiore dell'unità abitativa (secondo): disimpegno, bagno, camera, un balcone.  
 Al piano seminterrato un locale cantina finestrato.  
 Posto macchina scoperto, in corte condominiale interna.

Identificato al catasto Fabbricati Vercelli (VC)- Fg. 511, Part. 2721, Sub. 23, Categoria A2 classe 1  
 Consistenza 7,0 Vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento (VC) - Via Francesco Antonio Vallotti 26	194,78 mq	1.920,00 €/mq	€ 373.977,60	100,00%	€ 373.977,60
Valore di stima base:					<b>€ 373.977,60</b>

### Eventuali apprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione più che buono, con particolari d'epoca	0,00	%
Stato di possesso	0,00	%
Altro, attuale rara disponibilità sul mercato di immobili di pari categoria o superiore, per semiindipendenza dell'immobile e sviluppo su due livelli, posizione centro storico, esposizione, rarità posto auto scoperto in corte carrabile. +5% sul valore immobile ossia +5% di 373.977,60 Euro = +18.698,88	<b>+18.698,88</b>	Euro

### Valore finale di stima immobile:

**€ 392.676,48 a cui detrarre 5.356,84 Euro regolarizzazione Comunale e Catastale e oneri.**

Il procedimento di stima è praticamente un metodo logico di confronto. Ogni valutazione si effettua su di una base comparativa tra il bene oggetto della stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione viene impostata partendo dal dato della superficie commerciale moltiplicato per il prezzo unitario a metro quadro della costruzione.

Tali valori parametrici sono stati individuati basandosi in prima analisi sul Listino Immobiliare n. 26 con rilevazioni al dicembre 2023, disponibile presso la Camera di Commercio di Vercelli.

Per le unità residenziali in centro in buono stato e abitabili il valore del metro quadro lordo nuovo o ristrutturato si colloca tra 2.000,00 Euro/mq e 2.700,00Euro/mq; per le unità residenziali in centro in buono stato e abitabili il valore del metro quadro lordo per immobili recenti o di ristrutturazione datata si colloca tra 900,00 Euro/mq e 1.600,00Euro/mq. Con variazioni fino al 20% a seconda dello stato di diritto, di conservazione e qualità.

Tali valori parametrici sono stati individuati inoltre basandosi su quanto riporta l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web dell'Agenzia del territorio con le rilevazioni più recenti attualmente disponibili (primo semestre 2024),

Per le unità residenziali civili in buono stato e abitabili il valore del metro quadro lordo tra 730,00 Euro/mq e 1.100,00Euro/mq oltre box e cantine.

Tenuto presente delle caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione, delle precedenti vendite di immobili nella zona, delle potenzialità del bene, da deprezzarsi non solo in base allo stato di conservazione dei beni, valutato come struttura e come impianti, dello stato di possesso, ma anche in base alla possibile domanda/offerta di immobili di categoria simile o superiore. Inoltre si è tenuto conto che l'immobile si presenta ristrutturato e con finiture di pregio ma circa 20 anni fa.

Si ritiene prudenzialmente applicabile il valore di 1.920,00 Euro/mq lordo, che corrisponderebbe al massimo valore del mq per immobili recenti (1.600,00 euro/mq), ristrutturati una ventina di anni orsono, ma con un incremento del 20% del valore per le qualità e le particolarità del bene, oltreché per la presenza di grande cantina e posto auto scoperto.

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 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Visentini Andrea



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa Vercelli - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 06/11/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali Vercelli - visure storiche (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE e note (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di trascrizione (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di provenienza precedente (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegati all'atto di provenienza precedente (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati Certificato di morte (Aggiornamento al 17/11/2024)
- ✓ N° 10 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Unica pratica edilizia rinvenuta Opere Interne 23/03 (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - allegati reperiti archivi comunali (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri Allegati - Spese condominiali Pregresse non saldate (Aggiornamento al 24/10/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricerca contratti FABBRICATI presso Agenzia Entrate Vercelli (Aggiornamento al 28/10/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - FOGLIO RIASSUNTIVO (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 17 Foto (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Perizia versione Privacy (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - FOTO versione Privacy (Aggiornamento al 13/02/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA – LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** – Appartamento su due livelli in palazzo d'epoca in Vercelli (VC) - Via Francesco Antonio Vallotti 26.  
Appartamento di civile abitazione su due piani fuori terra ubicato nella realtà ai piani primo e secondo del fabbricato, collegati da scala privata interna, oltre a cantina al piano seminterrato e posto auto in corte condominiale.  
Al piano inferiore dell'unità abitativa (primo): ingresso-soggiorno bipartito, disimpegno, cucina, ulteriore disimpegno, due camere, servizio igienico, vano scala interno, ripostiglio, due balconi.  
Al piano superiore dell'unità abitativa (secondo): disimpegno, bagno, camera, un balcone.  
Al piano seminterrato un locale cantina finestrato.  
Posto macchina scoperto, in corte condominiale interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 511, Part. 2721, Sub. 23, Categoria A2 Classe 1, Consistenza 7 vani.

In ambito urbanistico-edilizio si sono reperiti i documenti presentati agli Uffici Comunali per l'esecuzione di opere edilizie. Ristrutturazione opere interne numero 23, anno 2003. Protocollo 57 del 2/4/2003 numero 23/2003 come da Art.26 Legge 28 28.2.85 n.47 e successive modifiche e integrazioni. Opere riguardanti: demolizioni tramezzi interni al fine del realizzo di nuovi vani di passaggio; messa a norma impianto elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento, sostituzione di serramenti interni; sostituzione di pavimenti e rivestimenti.

TUTTAVIA: Rispetto a quanto autorizzato a livello urbanistico-edilizio presso gli Uffici Comunali si rilevano alcune difformità urbanistiche, ossia rispetto a quanto autorizzato alcune opere sono state realizzate in maniera difforme; parimenti si rilevano alcune difformità catastali, ossia lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente a quanto disegnato sulle schede catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio. Per poter regolarizzare a livello comunale occorrerebbe la presentazione di un CILA IN SANATORIA onerosa, per poter regolarizzare a livello catastale occorrerebbe VARIAZIONE CATASTALE. (Vedi il capitolo REGOLARITA' EDILIZIA in perizia e le relative stime di costo).

Essendo il fabbricato di antica edificazione NON è stato possibile reperire documentazione di agibilità/abitabilità.

### **Prezzo base d'asta:**

**€ 392.676,48 a cui detrarre 5.356,84 Euro regolarizzazione Comunale e Catastale e oneri**

SCHEMA RIASSUNTIVO – RGVG 2539/2024

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 392.676,48

a cui detrarre 5.356,84 Euro regolarizzazione Comunale e Catastale e oneri

<b>Bene N° 1 - Appartamento con cantina e posto auto scoperto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Antonio Francesco Vallotti 26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 511, Part. 2721, Sub. 23, Categoria, A2 Classe 1	<b>Superficie</b>	194,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene risulta più che buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento di civile abitazione su due piani fuori terra ubicato nella realtà ai piani primo e secondo del fabbricato, collegati da scala privata interna, oltre a cantina al piano seminterrato e posto auto scoperto in corte condominiale.</p> <p>Al piano inferiore dell'unità abitativa (primo): ingresso soggiorno bipartito, disimpegno, cucina, ulteriore disimpegno, due camere, servizio igienico, vano scala interno, ripostiglio, due balconi.</p> <p>Al piano superiore dell'unità abitativa (secondo): disimpegno, bagno, camera, un balcone.</p> <p>Al piano seminterrato un locale cantina finestrato.</p> <p>Posto macchina scoperto, in corte condominiale interna.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Non occupato da persone; ingombro di arredi.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO (VEDASI ANCHE ALLEGATO 05 ALLA PRESENTE RELAZIONE)

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO 683/2021  
Iscritta a VERCELLI il 05/11/2021  
Reg. gen. 5790 - Reg. part. 669  
Quota: 1  
Capitale: € 99.715,85  
A favore di: BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. 01807130024  
Contro PROLI FRANCESCO, PRLFNCV48M19H017E, nato a PREDAPPIO (FC) IL 19/08/1948

Formalità a carico della procedura

Note: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. E' SUBENTRATA NEL CREDITO ORIGINARIAMENTE VANTATO DA BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. NEI CONFRONTI DI AUTORAMA SERVIZI COMMERCIALI S.R.L. E DEI GARANTI PROLI FRANCESCO E BOSSO PIER VINCENZO, AZIONATO NEL DECRETO INGIUNTIVO 683/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI IN DATA 05/11/2021

Note: Richiedente Avv. Andrea Bilotti per C.R. Asti S.p.A.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

CON ATTO A ROGITO NOTAIO LAVIOSO IN DATA 28/10/2021, REP. N. 77.034, R EG.TO A BIELLA IL 28/10/2021 AL N. 6000 SERIE 1T, E' STATO STIPULATO L 'ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE DI BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. (DI SEGUITO "SOCIETA' INCORPORATA") NELLA CAPOGRUPPO CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (DI SEGUITO "SOCIETA' INCORPORANTE");  
CON IL VERIFICARSI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DELLA FUSIONE A DECORRERE DAL 06/11/2021, AI SENSI DELL'ART. 2504 BIS, COMMA 1, C.P.C., TUTTI I RAPPORTI ATTIVI E PASSIVI, ANCHE PROCESSUALI, DELLA SOCIETA' INCORPORATA DEVONO INTENDERSI TRASFERITI DI DIRITTO IN CAPO ALLA SOCIETA' INCORPORANTE, LA QUALE, PERTANTO, E' SUBENTRATA IN TUTTO IL PATRIMONIO ED IN TUTTI I DIRITTI, RAGIONI ED OBBLIGHI DELLA SOCIETA' INCORPORATA, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO; TRA I RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI IN CUI CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. E' SUBENTRATA VI E' IL CREDITO ORIGINARIAMENTE VANTATO DA BIVERBANCA CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. NEI CONFRONTI DI AUTORAMA SERVIZI COMMERCIALI S.R.L. E DEI GARANTI PROLI FRANCESCO E BOSSO PIER VINCENZO, AZIONATO NEL DECRETO INGIUNTIVO N. 683/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI IN DATA 05/11/2021.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritta a VERCELLI, Presentazione n.13 del 13/12/2013  
Reg. gen. 8805 - Reg. part. 766  
Quota: 1  
Capitale: € 150.000,00  
A favore di: UNICREDIT S.P.A., ROMA VIA A. SPECCHI N.16  
Contro PROLI FRANCESCO, PRLFNCV48M19H017E, nato a PREDAPPIO (FC) IL 19/08/1948

Formalità a carico della procedura. PER ULTERIORI INFORMAZIONI VEDASI ALLEGATO 05 'ISPEZIONI IPOTECARIE' DELLA PRESENTE RELAZIONE.