

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	18

Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Stima / Formazione lotti .....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2024 del R.G.E.....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 108.686,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.319,80</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Rossi n.38.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6 .....	27

## INCARICO

---

---

In data 08/11/2024, 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 15/11/2025 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 Vercelli (VC) - Via Francesco Rossi n.38
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Rossi n.38

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione posto a piano primo di stabile plurifamiliare, con ingresso pedonale da via Rossi n. 38, composto da: zona giorno con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia e ampio terrazzo; zona notte con disimpegno, tre camere, doppi servizi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 procedente 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 procedente non ha provveduto al deposito del certificato 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)

## CONFINI

---

Il mappale complessivamente confina:

- a nord con mappali 121 e 2889 dello stesso foglio 42
- ad est con altra unità immobiliare verso Via Caduti nei Lager
- a sud con mappali 2890 e 713 dello stesso foglio 42
- ad ovest con Via Francesco Rossi

Il bene in oggetto confina:

- a nord con area cortilizia
- ad est con altra unità immobiliare verso Via Caduti nei Lager
- a sud con vano scala condominiale ed area cortilizia
- ad ovest con spazio aperto su altra unità immobiliare verso Via Francesco Rossi

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,10 mq	157,30 mq	1	157,30 mq	2,90 m	1
Terrazza	29,40 mq	36,60 mq	0,25	9,15 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>166,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>166,45 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 503, Part. 1147, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 2,50 Piano S1 -1
Dal 01/01/1992 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 503, Part. 1147, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.162,03 Piano S1 -1
Dal 02/03/2006 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 594, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 1.162,03 Piano S1 -1
Dal 20/11/2006 al 14/04/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 594, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.097,47 Piano 1
Dal 14/04/2010 al 28/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 594, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 162 mq Rendita € 1.097,47 Piano 1

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	594	11		A2	3	8,5	162 mq	1097,47 €	1	

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	
42	594				ENTE URBANO		14 00 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate modeste difformità interne consistenti nella regolarizzazione della muratura tra cucina e soggiorno in allineamento con la parete verso l'esterno e nella presenza di elementi strutturali negli angoli della cucina, nei bagni e nella lavanderia. È presente un setto in muratura nell'ingresso per creazione di armadio a muro e non risulta presente il setto in muratura rappresentato nel disimpegno della zona notte.

Le difformità riscontrate non impediscono la corretta identificazione dell'unità immobiliare e non comportano variazioni alla consistenza della stessa.

Al fine della regolarizzazione delle difformità elencate, si ritiene possibile procedere alla presentazione di una denuncia di variazione catastale DOCFA anche da parte del futuro acquirente con un costo presunto per onorari professionali di circa € 500,00 oltre oneri di legge e spese vive catastali attualmente quantificabili in € 70,00.

## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto effettuava regolare accesso presso gli immobili alla presenza del custode in data 28/11/2024. Successivamente provvedeva a fare ulteriore accesso per rilevare lo stato di fatto dell'immobile in oggetto in data 21/01/2025. L'accesso presso gli uffici comunali è stato effettuato in data 14/02/2025 per l'esame delle pratiche edilizie.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Nel vano scala condominiale, nell'ingresso e nel Bagno 2 si rileva la presenza di distacchi superficiali di intonaco e tinteggiatura a soffitto, causati da infiltrazioni dalla copertura.

Si tratta di appartamento, posto al piano primo e facente parte stabile plurifamiliare. La costruzione risale ad epoca prossima alla metà degli anni '70, 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-giardino, i vani scala, il corridoio cantina e la centrale termica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono stati individuate servitù trascritte agli atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di appartamento facente parte di stabile plurifamiliare, edificato nel 1974 e sviluppatosi su 2 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Vercelli, capoluogo di provincia dotato di tutti servizi di prima necessità (scuole, supermercati, banche ecc.). L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino condominiale pedonale al civico 38 di Via Rossi. L'immobile si presenta con finiture che risalgono alla data di costruzione del condominio.

L'appartamento che ha altezza media di 2,90 m. è composto come segue:

Ingresso di circa 7,60 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti rivestite da carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato.

Soggiorno di circa 25,45 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti rivestite da carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato.

Pranzo di circa 13,15 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti rivestite da carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato.

Terrazzo di circa 29,40 mq. avente pavimentazione in piastrelle di gres ceramico e parapetti in parte in metallo con fioriere in elementi di cls prefabbricato ed in parte in pannelli ciechi in calcestruzzo.

Disimpegno 1 di circa 1,75 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Lavanderia di circa 3,95 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimento in piastrelle di ceramica a tutta altezza e soffitto intonacato e tinteggiato ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavatoio e attacco lavatrice.

Cucina di circa 11,70 mq. avente pavimentazione in ceramica e rivestimento in piastrelle di ceramica a tutta altezza.

Disimpegno 2 di circa 12,30 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti rivestite da carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato.

Disimpegno 3 di circa 2,65 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Bagno 1 di circa 4,30 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con piastrelle di ceramica tutta altezza e soffitto intonacato e tinteggiato, ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet e doccia.

Camera 1 di circa 15,15 mq. avente pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Camera 2 di circa 15,85 mq. avente pavimentazione in marmo, pareti rivestite da carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato.

Camera 3 di circa 16,90 mq. avente pavimentazione in marmo, pareti rivestite da carta da parati e soffitto intonacato e tinteggiato.

Bagno 2 di circa 5,35 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite con

piastrelle di ceramica tutta altezza e soffitto intonacato e tinteggiato, ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet e vasca da bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio doppio vetro in tutte le stanze. Tutti gli infissi sono protetti da avvolgibili in PVC.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, gas da cucina, impianto idro-sanitario, impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda centralizzati con generatore a gas metano e radiatori in ghisa sprovvisti di valvole termostatiche ma con contabilizzatori di zona, l'antenna TV è centralizzata.

Si rileva la presenza di una pompa di calore, con sistema split, nel vano cucina. Tutte le finiture interne, nell'insieme, si presentano in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1975 al 14/04/2010	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ignazio Ferrara	09/04/1975		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	14/04/1975	2224	1911
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 14/04/2010	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Astuto Sebastiano	14/04/2010			95061	6906
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Vercelli	16/04/2010			3919	2110
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Vercelli il 16/04/2010  
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 525  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Notaio Sebastiano Astuto  
Data: 14/04/2010  
N° repertorio: 95063  
N° raccolta: 6908
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 30/08/2017  
Reg. gen. 6814 - Reg. part. 747  
Quota: 1/1  
Importo: € 114.004,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.002,46  
Data: 29/08/2017  
N° repertorio: 589  
N° raccolta: 12117
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 08/03/2024  
Reg. gen. 2169 - Reg. part. 254  
Quota: 1/1  
Importo: € 987.441,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 493.720,93  
Data: 06/03/2024  
N° repertorio: 1164  
N° raccolta: 12124

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Vercelli il 18/12/2024  
Reg. gen. 10659 - Reg. part. 1252  
Quota: 1/1  
Importo: € 272.384,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 136.192,12  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 16/12/2024  
N° repertorio: 1242  
N° raccolta: 12124

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 07/10/2024  
Reg. gen. 8435 - Reg. part. 6710  
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 Vercelli approvato con D.G.R. n° 18-2704 del 12.10.2011, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nei luoghi di progetto "Intorno a Porta Torino" con riferimento all'Art.3 ed alla Scheda VI delle NTA. L'area è soggetta alle prescrizioni attuative per la città consolidata di cui all'Art. 17 "Le case basse" con destinazione d'uso residenziale di cui all'Art. 6.1 "Destinazione residenziale". L'area risulta soggetta alle prescrizioni di cui all'Art.40.3 "Aree soggette a tutela archeologica". L'area è sottoposta a tutela idrogeologica come disposto dall'Art.40.4 in quanto classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe II - Pericolosità geomorfologia moderata.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 seguito ad accesso agli atti effettuato in data 14/02/2025 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 26/04/1974 al n. 5258/A.

Tale fabbricato risulta essere dichiarato abitabile come da certificato di abitabilità n. 2168 rilasciato in data 23/12/1976 dal Sindaco del Comune di Vercelli.

Successivamente l'immobile non ha subito modifiche.

Sull'immobile è stato stipulato atto di vincolo non aedificandi dell'area di pertinenza in data 25/03/1974, rogito Notaio Ignazio Ferrara, a favore del Comune di Vercelli.

L'immobile in oggetto è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2010-101192-0049 scaduto in data 12/03/2020.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 2010-101192-0049 scaduto in data 12/03/2020.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto si è riscontrata la presenza di alcune difformità.

Più precisamente si è riscontrato che le finestre esterne presentano dimensioni difformi rispetto gli elaborati progettuali senza però compromettere i rapporti aeroilluminanti minimi di legge.

Si sono inoltre riscontrate modeste difformità interne che ai sensi dell'art. 34-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. rientrano nelle tolleranze esecutive in quanto configurabili come irregolarità geometriche di minima entità che non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Tali difformità consistono nella regolarizzazione della muratura tra cucina e soggiorno in allineamento con la parete verso l'esterno e nella presenza di elementi strutturali negli angoli dei vani cucina, bagno 1 e bagno 2 e lavanderia, oltre ad un setto in muratura nell'ingresso per creazione di armadio a muro.

Al fine della regolarizzazione delle difformità elencate, si ritiene possibile procedere alla presentazione di un SCIA in sanatoria, anche a carico del futuro acquirente, con pagamento dell'oblazione che sarà determinata o concordata con gli uffici comunali e con un costo presunto per onorari professionali di circa € 2.000,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria comunali.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il bene fa parte di stabile a regime condominiale ma non è soggetto a regolamento condominiale e non vi è amministratore.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di civile abitazione posto a piano primo di stabile a regime condominiale, con ingresso pedonale da via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6, composto da: da soggiorno con cucina a vista, una camera, servizio, terrazzo e cantina al piano seminterrato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 procedente 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 procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il mappale complessivamente confina:

- a nord con Via Cinquantatreesimo Fanteria Umbria
- ad est con mappali 654 e 655 dello stesso foglio 87
- a sud con mappale 195 dello stesso foglio 87
- ad ovest con mappale 276 dello stesso foglio 87

Il bene in oggetto confina:

- a nord con Via Cinquantatreesimo Fanteria Umbria
- ad est con altra unità immobiliare identificata al sub. 3 e con vano scala condominiale
- a sud con altra unità immobiliare identificata al sub. 5
- ad ovest con mappale 276 dello stesso foglio 87

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,55 mq	50,65 mq	1	50,65 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	14,40 mq	15,50 mq	0,25	3,88 mq	0,00 m	1
Cantina	3,25 mq	3,94 mq	0,20	0,79 mq	2,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,32 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1998 al 18/05/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 87, Part. 372, Sub. 4 Categoria F3
Dal 18/05/2001 al 17/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 87, Part. 372, Sub. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 232,41 Piano 1-S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	87	372	4		A2	1	2,5	56 mq	232,41 €	1-S1		

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
87	372				Ente Urbano		05 69 mq	0 €	0 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto degli immobili ma è necessario procedere alla regolarizzazione degli immobili anche a carico del futuro acquirente mediante la realizzazione della tramezza mancante tra disimpegno e soggiorno/cucina o dell'installazione di un serramento che renda effettivo il disimpegno tra soggiorno/cucina ed il bagno al fine del rispetto dei parametri igienico sanitari vigenti.

A seguito della regolarizzazione sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante denuncia di variazione DOCFA con divisione tra alloggio e cantina, come disposto dalla normativa vigente, con un costo presunto stimabile in circa € 600,00 per onorari oltre ad oneri e spese vive catastali attualmente pari ad € 140,00

### **PRECISAZIONI**

Il sottoscritto effettuava regolare accesso presso gli immobili alla presenza del custode in data 05/12/2024 provvedendo ai rilievi dello stato di fatto dell'immobile in oggetto. L'accesso presso gli uffici comunali è stato effettuato in data 14/02/2025 per l'esame delle pratiche edilizie.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Si tratta di appartamento, posto al piano primo e facente parte stabile a regime condominiale. La costruzione risale ad epoca prossima alla fine degli anni '90, 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-giardino, i vani scala, il corridoio cantina e la centrale termica.

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

Non sono stati individuate servitù trascritte agli atti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento facente parte di stabile a regime condominiale, edificato nel 1998 e sviluppatosi su 6 piani fuori terra, oltre a piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Vercelli, capoluogo di provincia dotato di tutti servizi di prima necessità (scuole, supermercati, banche ecc.). L'accesso al fabbricato avviene tramite portoncino condominiale pedonale al civico 6 di Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria. L'immobile si presenta parzialmente ristrutturato. L'appartamento che ha altezza media di 2,70 m. è composto come segue:

Soggiorno/Cucina di circa 24,95 mq. avente pavimentazione in gres porcellanato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e parzialmente rivestiti nella zona cottura con piastrelle in gres porcellanato, il soffitto presenta parziale controsoffittatura con illuminazione.

Disimpegno di circa 2,45 mq. avente pavimentazione in gres porcellanato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

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

Bagno di circa 4,90 mq. avente pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle in gres porcellanato, soffitto intonacato e tinteggiato, ed avente quale dotazione igienico sanitaria lavabo, wc, bidet, doccia e predisposizione attacco lavatrice.

Balcone di circa 14,40 mq. provvisto di guaina impermeabilizzante ma sprovvisto di pavimentazione ed avente parapetti pieni in calcestruzzo.

Cantina a piano seminterrato di circa 3,25 mq. con h 2,35 avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati al grezzo.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e protetti da avvolgibili in PVC. La porta di ingresso è di tipo blindato e risulta sprovvisto di porte interne. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, gas da cucina, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento autonomo sprovvisto di generatore di calore con radiatori in ghisa, l'antenna TV è centralizzata. Tutte le finiture interne, nell'insieme, si presentano in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2001 al 17/03/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Astuto Sebastiano	18/05/2001	82197	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Vercelli	21/05/2001	4066	3143
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 02/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muto fondiario  
Iscritto a Vercelli il 16/04/2010  
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 525  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Notaio Sebastiano Astuto  
Data: 14/04/2010  
N° repertorio: 95063  
N° raccolta: 6908

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 07/10/2024  
Reg. gen. 8435 - Reg. part. 6710  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Vercelli approvato con D.G.R. n° 18-2704 del 12.10.2011, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nei luoghi di progetto "Oltre la ferrovia" con riferimento all'Art.3 ed alla Scheda VIII delle NTA. L'area è soggetta alle prescrizioni attuative per la città consolidata di cui all'Art. 18 "Le case su strada e le palazzine" con destinazione d'uso residenziale di cui all'Art. 6.1 "Destinazione residenziale". L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 42.1.2 "Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante". L'area risulta soggetta alle prescrizioni di cui all'Art.40.3 "Aree soggette a tutela archeologica". L'area è inserita all'interno della "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua" di cui all'Art.41.4 ed è sottoposta a tutela idrogeologica come disposto dall'Art.40.4 in quanto classificata dal Piano di

Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe IIIb - Sottoclasse IIIb1.z - Pericolosità geomorfologia elevata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 seguito ad accesso agli atti effettuato in data 14/02/2025 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Vercelli in data 22/07/1998 al n. 589/93.

Tale fabbricato risulta essere dichiarato abitabile come da certificato di abitabilità n. 3227 rilasciato in data 25/03/1999 dal Sindaco del comune di Vercelli.

Successivamente l'immobile non ha subito modifiche.

L'immobile in oggetto è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2014-201445-0046 scaduto in data 16/09/2024.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 2014-201445-0046 scaduto in data 16/09/2024.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto non è stata realizzata la tramezza divisoria tra il disimpegno ed il soggiorno. Tale difformità necessita di regolarizzazione anche a carico del futuro acquirente mediante realizzazione della tramezza mancante o dell'installazione di un serramento che renda effettivo il disimpegno tra soggiorno/cucina ed il bagno al fine del rispetto dei parametri igienico sanitari vigenti.

Si ritiene che il costo presunto per la regolarizzazione sia stimabile in circa € 2.000,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 57,20

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Rossi n.38  
Appartamento di civile abitazione posto a piano primo di stabile plurifamiliare, con ingresso pedonale da via Rossi n. 38, composto da: zona giorno con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia e ampio terrazzo; zona notte con disimpegno, tre camere, doppi servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 594, Sub. 11, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 594, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 133.160,00  
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; 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 Vercelli - Zona Periferica D1 - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili"; si è consultato il Listino Immobiliare e Locazioni Turistiche di Vercelli e Provincia n° 26 Rilevazioni al Dicembre 2023 della Camera di Commercio di Biella e Vercelli - Zona Vercelli Periferia.  
Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale valore di mercato pertinente gli immobili di cui trattasi l'importo di circa €/mq. 800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Francesco Rossi n.38	166,45 mq	800,00 €/mq	€ 133.160,00	100,00%	€ 133.160,00
				Valore di stima:	€ 133.160,00

Valore di stima: € 133.160,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 108.686,00 (diconsi euro centoottomilaseicentoottantasei/00)**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6  
Appartamento di civile abitazione posto a piano primo di stabile a regime condominiale, con ingresso pedonale da via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6, composto da: da soggiorno con cucina a vista, una camera, servizio, terrazzo e cantina al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 372, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 372, Qualità Ente Urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 49.788,00  
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; 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 Vercelli - Zona Periferica D1 - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili"; si è consultato il Listino Immobiliare e Locazioni Turistiche di Vercelli e Provincia n° 26 Rilevazioni al Dicembre 2023 della Camera di Commercio di Biella e Vercelli - Zona Vercelli Periferia.  
Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale valore di mercato pertinente gli immobili di cui trattasi l'importo di circa €/mq. 900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6	55,32 mq	900,00 €/mq	€ 49.788,00	100,00%	€ 49.788,00
				Valore di stima:	€ 49.788,00

Valore di stima: € 49.788,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Realizzazione opere edili	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

**Valore finale di stima: € 40.319,80 (diconsi euro quarantamilatrecentodiciannove/80)**

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 02/04/2025

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Perizia Versione Privacy
- ✓ Altri allegati - Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Altri allegati - 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; ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 04/02/2025

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Francesco Rossi n.38  
Appartamento di civile abitazione posto a piano primo di stabile plurifamiliare, con ingresso pedonale da via Rossi n. 38, composto da: zona giorno con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia e ampio terrazzo; zona notte con disimpegno, tre camere, doppi servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 594, Sub. 11, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 594, 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 Vercelli approvato con D.G.R. n° 18-2704 del 12.10.2011, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nei luoghi di progetto "Intorno a Porta Torino" con riferimento all'Art.3 ed alla Scheda VI delle NTA. L'area è soggetta alle prescrizioni attuative per la città consolidata di cui all'Art. 17 "Le case basse" con destinazione d'uso residenziale di cui all'Art. 6.1 "Destinazione residenziale". L'area risulta soggetta alle prescrizioni di cui all'Art.40.3 "Aree soggette a tutela archeologica". L'area è sottoposta a tutela idrogeologica come disposto dall'Art.40.4 in quanto classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe II - Pericolosità geomorfologia moderata.

**Prezzo base d'asta: € 108.686,00 (diconsi euro centoottomilaseicentoottantasei/00)**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6  
Appartamento di civile abitazione posto a piano primo di stabile a regime condominiale, con ingresso pedonale da via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6, composto da: da soggiorno con cucina a vista, una camera, servizio, terrazzo e cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 372, Sub. 4, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 372, 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 Vercelli approvato con D.G.R. n° 18-2704 del 12.10.2011, individua l'area su cui insistono i beni oggetto della presente procedura nei luoghi di progetto "Oltre la ferrovia" con riferimento all'Art.3 ed alla Scheda VIII delle NTA. L'area è soggetta alle prescrizioni attuative per la città consolidata di cui all'Art. 18 "Le case su strada e le palazzine" con destinazione d'uso residenziale di cui all'Art. 6.1 "Destinazione residenziale". L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 42.1.2 "Prescrizioni per stabilimenti a rischio di incidente rilevante". L'area risulta soggetta alle prescrizioni di cui all'Art.40.3 "Aree soggette a tutela archeologica". L'area è inserita all'interno della "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua" di cui all'Art.41.4 ed è sottoposta a tutela idrogeologica come disposto dall'Art.40.4 in quanto classificata dal Piano di Assetto Idrogeologico PAI de dalla circolare PGR 7LAP/96 in Classe IIb - Sottoclasse IIb1.z - Pericolosità geomorfologia elevata.

**Prezzo base d'asta: € 40.319,80 (diconsi euro quarantamilatrecentodiciannove/80)**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.686,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Francesco Rossi n.38		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 594, Sub. 11, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 594, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	166,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Nel vano scala condominiale, nell'ingresso e nel Bagno 2 si rileva la presenza di distacchi superficiali di intonaco e tinteggiatura a soffitto, causati da infiltrazioni dalla copertura. Si tratta di appartamento, posto al piano primo e facente parte stabile plurifamiliare. La costruzione risale ad epoca prossima alla metà degli anni '70, 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 posto a piano primo di stabile plurifamiliare, con ingresso pedonale da via Rossi n. 38, composto da: zona giorno con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, lavanderia e ampio terrazzo; zona notte con disimpegno, tre camere, doppi servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.319,80**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 372, Sub. 4, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 87, Part. 372, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	55,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Si tratta di appartamento, posto al piano primo e facente parte stabile a regime condominiale. La costruzione risale ad epoca prossima alla fine degli anni '90, 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 posto a piano primo di stabile a regime condominiale, con ingresso pedonale da via Cinquantatreesimo Fanteria Brigata Umbria n. 6, composto da: da soggiorno con cucina a vista, una camera, servizio, terrazzo e cantina al piano seminterrato.		
<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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA FRANCESCO ROSSI N.38**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Vercelli il 16/04/2010  
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 525  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Notaio Sebastiano Astuto  
Data: 14/04/2010  
N° repertorio: 95063  
N° raccolta: 6908
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 30/08/2017  
Reg. gen. 6814 - Reg. part. 747  
Quota: 1/1  
Importo: € 114.004,92  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 57.002,46  
Data: 29/08/2017  
N° repertorio: 589  
N° raccolta: 12117
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Vercelli il 08/03/2024  
Reg. gen. 2169 - Reg. part. 254  
Quota: 1/1  
Importo: € 987.441,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 493.720,93  
Data: 06/03/2024  
N° repertorio: 1164  
N° raccolta: 12124
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Vercelli il 18/12/2024  
Reg. gen. 10659 - Reg. part. 1252  
Quota: 1/1  
Importo: € 272.384,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 136.192,12  
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione  
Data: 16/12/2024  
N° repertorio: 1242  
N° raccolta: 12124

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/10/2024  
Reg. gen. 8435 - Reg. part. 6710  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA CINQUANTATREESIMO FANTERIA BRIGATA UMBRIA N. 6**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Muto fondiario

Iscritto a Vercelli il 16/04/2010  
Reg. gen. 3020 - Reg. part. 525  
Quota: 1/1  
Importo: € 540.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: Notaio Sebastiano Astuto  
Data: 14/04/2010  
N° repertorio: 95063  
N° raccolta: 6908

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 07/10/2024  
Reg. gen. 8435 - Reg. part. 6710  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura