

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*,, nell'Esecuzione Immobiliare **114/2025** del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*,

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*,



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	6
Confini .....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	6
Bene N° 2 - Garage **** <i>Omissis</i> **** .....	6
Consistenza .....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	9
Patti .....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a **** <i>Omissis</i> **** .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	16
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2025 del R.G.E.....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a **** <b>Omissis</b> **** .....	26



## INCARICO

---

All'udienza del 24/12/2025, il sottoscritto \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, con studio in \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/01/2026 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 \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\***

**Bene N° 2 - Garage ubicato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\***

## DESCRIZIONE

---

**Bene N° 1 - Appartamento ubicato a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\***

### ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

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.

**Bene N° 2 - Garage ubicato \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\***

### AUTORIMESSA

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 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

**Bene N° 2** - Garage ubicato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* del 21/10/2025 e relativa integrazione del 06/02/2026 per una precisazione nel quadro D circa i dati anagrafici di uno dei pignorati; più precisamente: "Si indica che \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, nome che individua la debitrice eseguita nell'atto di pignoramento che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

**Bene N° 2** - Garage ubicato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* del 21/10/2025 e relativa integrazione del 06/02/2026 per una precisazione nel quadro D circa i dati anagrafici di uno dei pignorati; più precisamente: "Si indica che \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, nome che individua la debitrice eseguita nell'atto di pignoramento che attestano cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

---

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

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

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



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

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*
- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\***

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

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

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

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

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*
- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

#### **CONFINI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\***

Affaccio su \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, proprietà di terzi, alloggio di proprietà di terzi, vano scala condominiale e altro alloggio di proprietà di terzi;

##### **BENE N° 2 - GARAGE \*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\***

Particella 244 del foglio 19 del Catasto Terreni, autorimessa di proprietà di terzi, cortile condominiale e altra autorimessa di proprietà di terzi.

#### **CONSISTENZA**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\***

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\*

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1992 al 15/02/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 640, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 576,00 Piano 2
Dal 15/02/2003 al 24/07/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 178,18 Piano 2
Dal 24/07/2014 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 178,18 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 05/02/2026	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 378, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 50 mq Rendita € 178,18 Piano 2

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2025 Pratica n. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in atti dal 04/03/2025



VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11553.1/2025)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1992 al 01/01/1994	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 237, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 MQ Rendita € 40,49 Piano T
Dal 01/01/1994 al 29/05/2006	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 237, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 MQ Rendita € 36,36 Piano T
Dal 29/05/2006 al 24/07/2014	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 367, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 36,36 Piano T
Dal 24/07/2014 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 367, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 36,36
Dal 09/11/2015 al 05/02/2026	**** <i>Omissis</i> ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 367, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 MQ Superficie catastale 18 mq Rendita € 36,36 Piano T

VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/05/2006 Pratica n. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in atti dal 29/05/2006

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36139.3/2006)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	378	7		A3	U	3 vani	50 mq	178,18 €	2	



### Corrispondenza catastale

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

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\*

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	367	3		C6	2	16 mq	18 mq	36,36 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

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

### PATTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\*

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in data 14/01/2026 non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto della presente esecuzione

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\*

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* in data 14/01/2026 non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile oggetto della presente esecuzione

### STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\*



Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'alloggio mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

---

Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'autorimessa mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.

---

#### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

---

Le parti comuni dell'immobile sono quelle identificate dal Regolamento di Condominio per una quota di proprietà pari a 105,62 millesimi

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

---

Le parti comuni dell'immobile sono quelle identificate dal Regolamento di Condominio

---

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

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

---

Dall'analisi della documentazione in atto non risultano servitù formalizzate relativamente al bene.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

---

Dall'analisi della documentazione in atto non risultano servitù formalizzate relativamente al bene.

---

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

---

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, in \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, in posizione semicentrale rispetto al nucleo storico comunale.

L'unità immobiliare di tipo residenziale, è posta al piano secondo di un edificio condominiale denominato \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* appartenente ad un complesso di abitazioni di abitazioni di tipo popolare.

Il condominio presenta tre piani fuori terra con struttura portante in cemento armato e finitura in mattoni intonacati, copertura a tetto, vano scala in marmo e pareti intonacate, con portone di ingresso in serramenti di pvc color legno. Al piano terreno si trovano, al di sotto dell'androne carraio, i contatori delle utenze.

L'alloggio è composto da ingresso, bagno, soggiorno e camera. Presenta affaccio singolo su \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*. La superficie calpestabile totale è pari a 50 mq circa.

Le murature dell'unità immobiliare risultano essere intonacate e verniciate, i pavimenti sono in ceramica colorata in tutti gli ambienti. I rivestimenti verticali di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

Il portoncino di ingresso all'alloggio è in legno, i serramenti esterni sono in legno dotati di vetro singolo oscurati con tapparelle in legno.



Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro.  
Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in: impianto elettrico, idrico, gas-metano, telefonico, citofonico, scarico dei reflui. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale nel cucinino, con radiatori a parete in ghisa in tutti gli ambienti.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

La struttura prevalente è in cemento armato per fondazioni, solai, pilastri con tamponamenti in laterizio. La copertura è a tetto con falde inclinate, con manto in lamiera. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne intonacate, serramento di accesso in lamiera metallica. E' presente l'impianto di illuminazione.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/01/2026 l'alloggio risultava occupato dalla \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* qualificatasi come amica degli esecutari.

In data 26/01/2026 Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare emetteva in relazione all'immobile ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO EX ART. 560 CPC ordinando a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* e agli eventuali terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura l'immobile pignorato, di consegnare tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/01/2026 l'alloggio risultava occupato dalla \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, qualificatasi come amica degli esecutari.

In data 26/01/2026 Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare emetteva in relazione all'immobile ORDINE DI LIBERAZIONE DI IMMOBILE PIGNORATO EX ART. 560 CPC ordinando a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* e agli eventuali terzi occupanti senza titolo opponibile alla procedura l'immobile pignorato, di consegnare tale bene, libero da persone e cose, al Custode Giudiziario.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>		
Dal 19/09/1992 al 15/02/2003	**** <b>Omissis</b> ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		**** <b>Omissis</b>	19/09/1992	28280



		****			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	
		**** <b>Omissis</b> ****	06/10/1992	1258	
Dal 15/02/2003 al 24/07/2014	**** <b>Omissis</b> ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	
		**** <b>Omissis</b> ****	15/02/2003	51257	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		**** <b>Omissis</b> ****	24/02/2003	1767	1317
Dal 27/04/2014	**** <b>Omissis</b> ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** <b>Omissis</b> ****	24/07/2014	9282	7164
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		**** <b>Omissis</b> ****	08/08/2014	5601	4519

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 19/09/1992 al 15/02/2003	**** <b>Omissis</b> ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		**** <b>Omissis</b> ****	19/09/1992	28280



		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°		
		**** <i>Omissis</i> ****	06/10/1992	1258		
Dal 15/02/2003 al 24/07/2014	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°		
		**** <i>Omissis</i> ****	15/02/2003	51257		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
**** <i>Omissis</i> ****	24/02/2003	1767	1317			
Dal 27/04/2014	**** <i>Omissis</i> ****	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		**** <i>Omissis</i> ****	24/07/2014	9282	7164	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
**** <i>Omissis</i> ****	08/08/2014	5601	4519			

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* *OMISSIS* \*\*\*\***

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 15/02/2024  
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 19/02/2024  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 08/08/2014  
Reg. gen. 5601 - Reg. part. 4519  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 28/11/2024  
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 16/10/2025  
Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 15/02/2024  
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 19/02/2024  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 08/08/2014  
Reg. gen. 5601 - Reg. part. 4519  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 28/11/2024  
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 16/10/2025  
Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\*

---

Si riporta la sintesi delle norme del PRGC vigente per il Comune di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*:

Strumenti urbanistici: Variante ex art.17 comma 5

Destinazioni urbanistiche: AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50



Vincoli: AI - Addensamento storico rilevante - Art.77  
Classi: CLASSE IIa - Classe II - Art.47

#### ART. 50 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Sono le aree comprese nelle parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale.
2. Tali parti sono indicate genericamente nella tavola scala 1:2000, mentre nella tavola in scala 1:1000, sono indicate rispettivamente le specifiche destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e i modi d'intervento per gli edifici esistenti ed in progetto nonché per le aree suscettibili di trasformazione.
3. Le prescrizioni d'intervento sugli edifici, contenute nella tavola 3.D.V. in scala 1:1000, si applicano anche per le "aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto", alle "aree produttive che siconfermano nella loro ubicazione" nonché per le "aree di pertinenza di attività agricole inserite nel contesto del centro storico".
4. Esso si intende delimitato dalla fascia di pregio paesistico o naturalistico di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico.
5. Per le destinazioni d'uso degli edifici esistenti si applicano i disposti dell'art. 8 delle presenti Norme.
6. Le destinazioni d'uso principali sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative.
7. Le destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150.
8. I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente quelli del Titolo II articoli 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 delle Norme presenti e si attuano per intervento diretto o per strumento urbanistico esecutivo.
9. Nei casi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, è ammesso il recupero abitativo anche di edifici non residenziali, connaturati alla ristrutturazione, mediante intervento di ampliamento entro il limite massimo del 20 % di incremento (da concedere una sola volta) della superficie utile lorda esistente, con un minimo di 25 mq. comunque consentiti per ogni unità immobiliare.
10. Sono consentiti inoltre, dopo la formazione di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 30 delle presenti Norme, interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, da ottenersi mediante recupero abitativo anche di edifici non residenziali, nel rispetto dei seguenti parametri:  
- l'indice di densità edilizia fondiaria, il rapporto di copertura e le altezze massime dovranno essere mantenute uguali all'esistente.
12. E' consentita la sopraelevazione massima di mt. 1,00 negli edifici in linea al fine di consentire l'agibilità del secondo piano fuori terra. L'altezza massima non può superare quella degli edifici contigui; l'indice di densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura devono essere mantenuti uguali all'esistente senza alcun incremento.
13. L'edificazione dell'area residenziale di completamento, inserita nel nucleo di antica formazione, deve avvenire con caratteristiche tipologiche uguali al preesistente e deve rispondere ai parametri di cui al comma precedente.
14. Oltre alle destinazioni d'uso principali ed ammesse di cui ai precedenti commi 6 e 7, sono consentite altresì quelle di magazzino e/o deposito.
15. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

Si riporta la sintesi delle norme del PRGC vigente per il Comune di \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*:

Strumenti urbanistici: Variante ex art.17 comma 5

Destinazioni urbanistiche: AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50



Vincoli: AI - Addensamento storico rilevante - Art.77  
Classi: CLASSE IIa - Classe II - Art.47

#### ART. 50 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Sono le aree comprese nelle parti del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/1977 e s.m.i. che, per la presenza di agglomerati, nuclei o complessi, aventi carattere storico, artistico, ambientale e/o documentario, sono soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale.
2. Tali parti sono indicate genericamente nella tavola scala 1:2000, mentre nella tavola in scala 1:1000, sono indicate rispettivamente le specifiche destinazioni d'uso, i tipi d'intervento e i modi d'intervento per gli edifici esistenti ed in progetto nonché per le aree suscettibili di trasformazione.
3. Le prescrizioni d'intervento sugli edifici, contenute nella tavola 3.D.V. in scala 1:1000, si applicano anche per le "aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto", alle "aree produttive che siconfermano nella loro ubicazione" nonché per le "aree di pertinenza di attività agricole inserite nel contesto del centro storico".
4. Esso si intende delimitato dalla fascia di pregio paesistico o naturalistico di interesse storico, ambientale, etnologico ed archeologico.
5. Per le destinazioni d'uso degli edifici esistenti si applicano i disposti dell'art. 8 delle presenti Norme.
6. Le destinazioni d'uso principali sono: la residenza e le relative pertinenze, il commercio al dettaglio, l'attività turistico-ricettiva, gli uffici e gli studi professionali per una superficie utile lorda (Sul) non superiore al 50% di quella totale dell'edificio, le associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose e le istituzioni pubbliche statali e rappresentative.
7. Le destinazioni d'uso ammesse sono: l'artigianato di servizio, l'artigianato di produzione con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150.
8. I tipi d'intervento per gli edifici esistenti sono esclusivamente quelli del Titolo II articoli 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 delle Norme presenti e si attuano per intervento diretto o per strumento urbanistico esecutivo.
9. Nei casi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, è ammesso il recupero abitativo anche di edifici non residenziali, connaturati alla ristrutturazione, mediante intervento di ampliamento entro il limite massimo del 20 % di incremento (da concedere una sola volta) della superficie utile lorda esistente, con un minimo di 25 mq. comunque consentiti per ogni unità immobiliare.
10. Sono consentiti inoltre, dopo la formazione di strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 30 delle presenti Norme, interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi, da ottenersi mediante recupero abitativo anche di edifici non residenziali, nel rispetto dei seguenti parametri:  
- l'indice di densità edilizia fondiaria, il rapporto di copertura e le altezze massime dovranno essere mantenute uguali all'esistente.
12. E' consentita la sopraelevazione massima di mt. 1,00 negli edifici in linea al fine di consentire l'agibilità del secondo piano fuori terra. L'altezza massima non può superare quella degli edifici contigui; l'indice di densità edilizia fondiaria ed il rapporto di copertura devono essere mantenuti uguali all'esistente senza alcun incremento.
13. L'edificazione dell'area residenziale di completamento, inserita nel nucleo di antica formazione, deve avvenire con caratteristiche tipologiche uguali al preesistente e deve rispondere ai parametri di cui al comma precedente.
14. Oltre alle destinazioni d'uso principali ed ammesse di cui ai precedenti commi 6 e 7, sono consentite altresì quelle di magazzino e/o deposito.
15. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

---



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 non risulta agibile.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* in data 26/01/2026. Relativamente all'immobile è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti istanze:

-Permesso di costruire n°46/03 del 10/11/2023 per rifacimento manto di copertura;

L'istanza, avendo come oggetto la manutenzione della copertura, non presenta elaborati grafici relativi allo stato di fatto all'epoca degli interventi che possano essere utilizzati come riferimento per accertare la conformità edilizia dell'immobile.

Pertanto ai sensi del dpr 380/01 , Art. 9-bis.del Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili , per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* **OMISSIS** \*\*\*\***

---

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 non risulta agibile.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* in data 26/01/2026. Relativamente all'immobile non è stata riscontrata l'esistenza di istanze edilizie.

Pertanto ai sensi del dpr 380/01 , Art. 9-bis.del Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili , per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

---

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

#### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.249,70

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta un totale spese per l'anno in corso e precedente pari a € 5.249,70

Dati comunicati dall'Amministratore Dott. \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* in data 16/02/2026. Si allega verbale di assemblea con approvazione bilancio preventivo per la gestione 2026

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

---

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

#### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.249,70

Risulta un totale spese per l'anno in corso e precedente pari a € 5.249,70

Dati comunicati dall'Amministratore \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* in data 16/02/2026. Si allega verbale di assemblea con approvazione bilancio preventivo per la gestione 2026

## 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 \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 378, Sub. 7, Categoria A3

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

**Valore di stima del bene: € 27.962,50**

Al fine della stima vengono applicate le “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007”.

Immobile avente catastalmente categoria A/3 - abitazione di tipo ECONOMICO Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2025: Provincia: \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Fascia/zona: CENTRALE Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico

Normale min 450 € max 640 €

STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 50 mq

**DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE RESIDENZIALE**

Piano Secondo:

Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min +( Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,8

K2 (livello di piano ) = 0,5

$K = (0,8 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,575$

**Valore normale unitario =  $450 + (640 - 450) \times 0,575 = 559,25$  €**

Coefficiente correttivo non da applicare

**Valore normale=  $559,25$  € x 50 = 27.962,50 €**

**Bene N° 2** - Garage ubicato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

AUTORIMESSA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 367, Sub. 3, Categoria C6

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

**Valore di stima del bene: € 7.578,00**

Al fine della stima vengono applicate le “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007



Immobile avente catastalmente categoria C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2025: Provincia: \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Fascia/zona: CENTRALE Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Box- posto auto

Normale min 355 € max 520 €

STATO CONSERVATIVO NORMALE

Superficie individuata: 12 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE

Piano Terreno: Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min +( Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (livello di piano ) = 0,2

$K = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$  Valore normale unitario = 355 +(520 - 355) x 0,4= 421,00 €

**Valore normale= 432,00 € x 18= 7.578,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento **** <b>Omissis</b> ****	50,00 mq	559,25 €/mq	€ 27.962,50	100,00%	€ 27.962,50
Bene N° 2 - Garage **** <b>Omissis</b> ****	18,00 mq	421,00 €/mq	€ 7.578,00	100,00%	€ 7.578,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 35.540,50</b>

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 03/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N°1Estratti di mappa - 01 EDM CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 02 PLANIMETRIE CATASTALI (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 03 VISURE ATTUALI E STORICHE (Aggiornamento al 29/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 ESTRATTO PRG (Aggiornamento al 24/02/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 05 ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 06 VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE (Aggiornamento al 20/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - 07 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08 CERTIFICATO RESIDENZA ESECUTATI (Aggiornamento al 08/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 VERBALE PRIMO ACCESSO CTU (Aggiornamento al 13/01/2026)
- ✓ N°1 Altri allegati- 10 SPESE CONDOMINIALI INEVASE E VERBALE ASSEMBLEA CONDOMINIALE PER APPROVAZIONE CONSUNTIVO (Aggiornamento al 02/02/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati- 11 Elenco formalità per subalterno (Aggiornamento al 17/02/2026)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 378, Sub. 7, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: **AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

AUTORIMESSA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 367, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: **AF - Aree residenziali esistenti di antica formazione - Art.50**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2025 DEL R.G.E.

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	**** <i>Omissis</i> ****		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 378, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	50,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'alloggio mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.		
<b>Descrizione:</b>	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	**** <i>Omissis</i> ****		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 367, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, si presenta accettabile. Pur non avendo subito recenti ristrutturazioni, l'autorimessa mostra un complessivo buono stato di pulizia, di mantenimento delle finiture esistenti e delle dotazioni impiantistiche.		
<b>Descrizione:</b>	AUTORIMESSA		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		



<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 15/02/2024  
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 19/02/2024  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 28/11/2024  
Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 16/10/2025  
Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.  
Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 15/02/2024  
Reg. gen. 1418 - Reg. part. 173  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.000,00



A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 19/02/2024

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 183

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

- Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 28/11/2024

Reg. gen. 10014 - Reg. part. 7998

Quota: 1/2

A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* il 16/10/2025

Reg. gen. 8645 - Reg. part. 6939

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*.

Contro \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI: TRASCRIZIONE N.810 DEL 2026 RETTIFICA

