
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

In data 31/07/2025, il sottoscritto Geom. Di Bernardo Aldo, con studio in Via Liutprando, 28 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email aldiello73@gmail.com, PEC aldo.dibernardo@geopec.it, Tel. 0142 451 389, Fax 0142 451 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Verellese (VC) - via Roma, 74 (già 46)

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato abitativo elevato a n. 2 piani f.t., risalente ad epoche remote ed in precario stato manutentivo, collegato da n. 2 scale esterne e scala a chiocciola interna, di mq 95 calpestabili abitativi (circa mq 120 lordi), DISABITATO, così composto:

a PT cucina, soggiorno, bagno;

a P1, n.2 camere comunicanti, altro vano raggiungibile da ballatoio ad uso comune.

PERTINENZE:

- Bassofabbricato accessorio (circa mq 40 lordi) con coperture pericolanti (porticato, garage e Ripostiglio) antistante il fabbricato principale

- porzione di cortile di circa mq 100 soggetta a servitù passiva posto tra i 2 corpi di fabbrica;

- porzione di cortile di circa mq 115 ad uso esclusivo posta a lato del fabbricato principale (mq 70 del mapp. 128 + mq 45 del mapp. 123 censito come terreno agricolo); sulla porzione del mapp. 128, vi insiste una tettoia abusiva (e non censita) di circa mq 12 (mt 2 x mt 6) della quale si prevede la demolizione.

* Si segnala tettoia costituita CEMENTO-AMIANTO per una superficie di circa mq 13 a copertura della scala laterale.

* Si segnalano € 5.700,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Elena Caire), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 17/09/2025 previo avviso alla parte esecutata, ma non era presente nessuno di quest'ultimi in quanto gli immobili risultano disabitati da diverso tempo versando in precario stato di abbandono.

E' stato, comunque, possibile accedervi all'interno in quanto le principali porte non risultavano chiuse con serratura e riscontrando altresì la presenza di vecchia mobilia accatastata a PT.

In tale sede, lo scrivente ha effettuato le operazioni consistenti nella verifica degli spazi interni con misurazione con conseguente redazione "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2) al fine della determinazione delle effettive superfici; scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno per

redazione della documentazione fotografica (ved. allegato 1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Verellese (VC) - via Roma, 74 (già 46)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Come già segnalato dal Custode nominato (Avv. Elena Caire) nella Relazione informativa depositata in data 24/09/25, gli immobili oggetto di esecuzione (seppur acquistati dagli esecutati con Atto di Compravendita del 2006), rispetto al principio di continuità delle trascrizioni, "non viene citata alcuna trascrizione di accettazione eredità né la trascrizione risulta dall'aggiornamento ipotecario effettuato dal sottoscritto Custode in data 23/09/2025" in merito alla Successione in morte del Sig. **** Omissis **** del 12/07/1994."

Su quanto sopra espresso, viene confermato anche dallo scrivente a seguito di indagine aggiornata in data 17/11/25 (ved. allegato 9).

Conseguentemente, il G.E. in data 02/10/25, richiamando la relazione del Custode, invitava il credit.procedente ad attivarsi in tempo utile per l'udienza ex art. 569 c.p.c.

Lo scrivente Esperto stimatore, non ricevendo espresse indicazioni di sospensione aveva sostanzialmente concluso tutte le operazioni ed in data 27/11/25 faceva istanza per il deposito della perizia immobiliare; istanza autorizzata in data 28/11/25.

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)

Come riportato sull'Atto di Compravendita del 2006, l'esecutato Sig.**** Omissis **** risultava di stato libero e l'esecutata Sig.ra**** Omissis **** risultava separata consensualmente.

CONFINI

Consultando l'Estratto di mappa catastale (ved. Allegato 3) e considerando le particelle 128 e 123 come ad un unico corpo, le coerenze degli immobili oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, sono le seguenti:

a nord con i mapp. 89, 124, 125 e 126;

ad est con il mapp. 18;

a sud con i mapp. 320 e 321;

ad ovest con i mapp. 15, 16 e 350.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,48 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,60 m	T
Abitazione	41,60 mq	55,45 mq	0,70	38,81 mq	2,55 m	1°
Balcone scoperto e scale	13,50 mq	13,50 mq	0,15	2,02 mq	0,00 m	1°
Ripostiglio ed ex pollkaio sub. 4	6,50 mq	9,00 mq	0,10	0,90 mq	1,80 m	T
Autorimessa sub. 5	12,00 mq	13,50 mq	0,20	2,70 mq	1,90 m	T
tettoia sub. 6	14,40 mq	17,50 mq	0,40	7,00 mq	3,35 m	T
Cortile porzione esclusiva sub. 4	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				123,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal Calcolo della Superficie convenzionale viene esclusa la restante porzione di cortile esclusivo in quanto, quest'ultima, risulta censita a CATASTO TERRENI al Fg 7 mapp. 123 come seminativo di mq 45; pertanto sarà conteggiata a parte per determinare il singolo valore di stima.

SUPERFICI EFFETTIVE DEI FABBRICATI

SUPERFICI ABITAZIONE NCEU Fg 7 mapp. 128 sub. 4

Superficie netta PT: mq. 49,48

Superficie lorda PT: mq. 65,00

Superficie netta P1°: mq. 41,60

Superficie lorda P1°: mq. 55,45

* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo degli immobili redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

SUPERFICI PERTINENZE (lorde)

Superficie lorde balconi e scale P1°: mq. 13,50
 SUPERFICI BASSOFABBRICATO ACCESSORIO NCEU Fg 7 mapp. 128 sub. 4/ sub.5/sub.6
 Superficie netta Ripostiglio PT sub.4: mq. 6,50
 Superficie lorda Ripostiglio PT sub.4: mq. 9,00
 Superficie netta Autorimessa PT sub.5: mq. 12,00
 Superficie lorda Autorimessa PT sub.5: mq. 13,50
 Superficie netta Tettoia PT sub.6: mq. 14,40
 Superficie lorda Tettoia PT sub.6: mq. 17,50

ALTRE SUPERFICI UTILI NCEU Fg 45 mapp. 128 Sub. 3 (BCNC)
 Superficie lorda porz. Cortile esclusivo: mq. 70,00
 Superficie lorda porz. Cortile con servitù: mq. 100,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Gli immobili oggetto di perizia (escluso il terreno NCT Fg 7 mapp. 123) risultano attualmente censiti NCEU Fg 7, mapp. 128, sub. 4, 5 e 6 a seguito di VARIAZIONE del 24/08/1994 in atti dal 02/09/1994 FUSIONE E VARIAZIONI INTERNE (n. 3198.1/1994);

Precedentemente, prima della fusione, gli immobili erano così identificati:

NCEU Fg 7 mapp. 162 sub. 1;

NCEU Fg 7 mapp. 162 sub. 1;

NCT Fg 7 mapp. 122,

che rappresentano porzione di fabbricati a PT e 1 e terreno di mq 58 poi divenuta pertinenza, e

NCEU Fg 7 mapp 128 sub. 1 graffato con mapp. 164 sub. 1

NCEU Fg 7 mapp 128 sub. 2 graffato con mapp. 164 sub. 2

che rappresentano restante porzione di fabbricati a PT e 1

Tali dati sono derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

CATASTO TERRENI

Il terreno attualmente censito a NCT Fg 7 mapp. 123 di mq 45 deriva dall'impianto meccanografico del 02/01/1975.

Mentre i sedimi sui quali insistono gli attuali fabbricati erano individuati al Fg 7 di CATASTO TERRENI:

mapp. 128 ente urbano di mq 50

mapp. 176 ente urbano di mq 100

mapp. 177 ente urbano di mq 25

mapp. 179 ente urbano di mq 20

mapp. 122 seminativo di mq 58

a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/04/2010 Pratica n. VC0052600 in atti dal 22/04/2010 BONIFICA DELLE INCOERENZE (n. 859.1/2010), vi è stata FUSIONE assumendo l'identificativo attuale: Fg 7 mapp. 128 ente urbano di mq 253.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catastale			
	7	128	4		A4	1	vani 4,5	110 mq	165,01 €	T e 1	
	7	128	5		C6	2	mq 11	13 mq	27,27 €	T	
	7	128	6		C7	U	mq 18	17 mq	9,3 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
7	123				Seminativo	1	ca 45 mq	0,28 €	0,35 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

* il terreno soprariportato risulta censito come agricolo ma, di fatto, è una porzione di cortile cementato di mq 45.

Dal sopralluogo effettuato in data 17/09/2025, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'abitazione Fg 7 mapp. 128 sub. 4 risalente al 20/08/1994 (allegato 5 pag. 2), sono emerse le seguenti irregolarità:

a PT manca la quasi totale demolizione della parete divisoria tra cucina e soggiorno;

a P1° manca l'apertura interna (porta) collegante il disimpegno e l'ex ripostiglio.

Sostanzialmente, la planimetria non è stata aggiornata a seguito della DIA del 13/05/2006 per Ristrutturazione fabbricato...(allegato 7).

Altra irregolarità riscontrata, trovasi sulla planimetria dell'Autorimessa Fg 7 mapp. 128 sub. 5 (allegato 5 pag. 3) che prevedeva un'apertura (porta) sul retro del bassofabbricato quando invece sul posto risulta murata. * si consiglia il ripristino della porta in quanto meno oneroso di una sanatoria.

Le irregolarità sopra descritte risultano meglio evidenziate nel Rilievo degli immobili (allegato 2) redatto e prodotto dallo scrivente e, comunque, non pregiudicano il trasferimento dei beni.

Ma sarà opportuno, da parte dell'acquirente, previo regolarizzazione edilizia, effettuare PRATICA DOCFA di VARIAZIONE CATASTALE per aggiornamento della sola planimetria dell'abitazione, con i seguenti costi:

€ 300,00 di onorari del professionista + iva + € 70,00 di spese = per un totale arrotondato di € 400,00; costi da assoggettare all'aggiudicatario a detrazione dal valore di stima.

* Si precisa che esiste BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte comune) comune ai subalterni 4, 5 e 6 del mapp. 128 soprariportati con i seguenti dati: CATASTO FABBRICATI Fg 7 mapp.128 sub. 3.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO PRINCIPALE (abitazione)

Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo risalente ad epoche remote, risulta in precario stato manutentivo.

Il manto di copertura presenta degli scivolamenti e la parte strutturale, sebbene non visibili cedimenti, risulta a vista ben datata e necessitante di risanamento.

Dalle informazioni acquisite, esiste una pratica edilizia per sistemazione manto di copertura fabbricato risalente all'anno 2003; di questa pratica non sono emersi elaborati o altra documentazione attestante l'effettivo intervento.

* Si segnala, che esiste una tettoia costituita CEMENTO-AMIANTO per una superficie di circa mq 13 a copertura della scala laterale.

BASSOFABBRICATO ACCESSORIO

Per quanto riguarda l'antistante basso fabbricato accessorio, le coperture della tettoia risultano in stato precario e non è consigliabile il suo uso per questioni di sicurezza.

Le coperture delle restanti porzioni adibite ad autorimessa e ripostiglio sono addirittura implose su se stesse e quindi del tutto inutilizzabili.

Impianti inesistenti.

PARTI COMUNI

Sia l'abitazione che la tettoia antistante risultano porzioni di fabbricato, per cui è da considerarsi comune il muro divisorio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal consulto degli atti di provenienza, non sono elencate particolari servitù eccetto quelle generiche espresse; di fatto esiste servitù passiva su cortile principale posto tra i fabbricati quale fondo servente per accedere ai terreni di proprietà di terzi ai mapp. 124, 125 e 126;

allo stesso modo esiste servitù a favore dei fabbricati oggetto di perizia, dalla strada pubblica, per accedervi attraverso le corti delle proprietà confinanti sui mapp. 172, 127 e 320.

Facendo riferimento ad una delle 2 scale del fabbricato si osserva che, raggiungendo il ballatoio del P1°, che quest'ultimo interessa tutte le altre porzioni di proprietà di terzi, non vi è un cancello o sbarra che delimiti il confine, presumendo che detta scala sia a servizio anche di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

coperture a falde con orditura il legno e sovrastante manto in coppi;

struttura portante: mattoni pieni;

Solai: a PT volta in cucina e caldane in cls (più recenti) in soggiorno; a P1° voltini con putrelle e laterizio a P1 .

Scale: in muratura;

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato.

FINITURE ED IMPIANTI

Pavimenti: a PT e n. 2 camere a P1 pavimentazione in piastrelloni di ceramica color marrone (circa 20 anni); vecchia graniglia nella restante camera del P1; ceramica discreta nel bagno color azzurro (circa 20 anni);

Rivestimenti interni: civile tinteggiato datato e perline a PT;
 Infissi esterni: finestre e porte finestre vetuste in legno con vetro singolo; in parte inferiate in alcune finestre e in altre persiane vetuste; porta d'ingresso in legno vetuta;
 Infissi interni: porte praticamente inesistenti eccetto quella del bagno in legno e vetro (vetusta);
 Impianti: idrici (cucina e bagno a PT, assente a P1); elettrici datati e non sotto traccia; impianti termici assenti; presente allaccio gas.
 L'altezza tra pavimento e soffitto: mt 2,60 a PT e mt 2,55 a P1°.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Elena Caire), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 17/09/2025 previo avviso agli esecutati che risiedono in altri comuni, ma non era presente nessuno di quest'ultimi in quanto gli immobili risultano disabitati da diverso tempo versando in precario stato di abbandono.

E' stato, comunque, possibile accedervi all'interno in quanto le principali porte non risultavano chiuse con serratura e riscontrando altresì la presenza di vecchia mobilia accatastata a PT.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1979 al 12/07/1994	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rodolfo Krieg di Vercelli	25/05/1979	7705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	13/06/1979	3937	3178
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/1980 al 12/07/1994	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Aldino Belsito di Gattinara VC	04/06/1980	32192	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Vercelli	10/06/1980	3844	3160
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UR di Vercelli	05/02/1996		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/03/1996	1870	1518
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR di Vercelli	13/10/1994	33	967
Dal 21/07/2006	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vittorio Morandi di Alessandria	21/07/2006	86231	13000
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	10/08/2006	9565	6756
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alle signore (eredi)

**** Omissis ****

**** Omissis ****

gli immobili sono pervenuti per ¼ piena proprietà ciascuna per successione in morte di Bertolotti Giuseppe in data 12/07/1994

* per tale successione non viene citata alcuna trascrizione di accettazione eredità né la trascrizione risulta dall'aggiornamento ipotecario effettuato dal sottoscritto Custode in data 23/09/2025

NOTE: L'atto di COMPRAVENDITA del 1980 riguarda parte degli immobili (ved. Allegato 6 pagg.- 29-33) che rappresentano restante porzione di fabbricati a PT e 1 ed al tempo identificati

NCEU Fg 7 mapp 128 sub. 1 graffato con mapp. 164 sub. 1
NCEU Fg 7 mapp 128 sub. 2 graffato con mapp. 164 sub. 2
ed il terreno già identificato NCT Fg 7 mapp. 123 di mq 45
da potere di:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

per la quota di ½ ciascuno

NOTE: L'atto di COMPRAVENDITA (Scrittura privata) del 1979 riguarda parte degli immobili (ved. Allegato 6 pagg.- 35-39) che rappresentano altra porzione di fabbricati a PT e 1 e terreno di mq 58 poi divenuto pertinenza, al tempo così identificati:

NCEU Fg 7 mapp. 162 sub. 1;

NCEU Fg 7 mapp. 162 sub. 1;

NCT Fg 7 mapp. 122 (mq 58),

da potere di:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

per la quota di ½ ciascuno

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Vercelli il 10/08/2006
Reg. gen. 9566 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Vittorio Morandi di Alessandria
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 86232
N° raccolta: 13001
Note: l'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto di perizia come attualmente identificati.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 09/03/2011
Reg. gen. 2250 - Reg. part. 1699
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Con Provvedimento del 31/07/2025 il G.E. disponeva l'acquisizione del fascicolo relativo al pignoramento di cui sopra salva certificazione formale a cura della Cancelleria dell'intervenuta estinzione (con ordine di cancellazione) del processo esecutivo. Alla data dell'ultimo aggiornamento effettuato in da 17/11/25 non risulta annotazione di cancellazione

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 17/07/2025

Reg. gen. 6371 - Reg. part. 5158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: dal quadro D della nota di trascrizione: **** Omissis **** NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA **** Omissis ****, HA NOTIFICATO IN DATA 07/20.04.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 223.284,81 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario risultano in essere:

ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA del 2006: 0,5 sul valore di aggiud. Immobili liberati + tassa € 35,00
TRASCRIZIONE - PIGNORAMENTO IMM. Del 2011: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00
TRASCRIZIONE - PIGNORAMENTO IMM. Del 2025: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00

* I calcoli sovraespressi sono stati effettuati sulla base astratta dei dati in possesso dello scrivente, ricordando che, come previsto dal Tribunale di Vercelli per quanto riguarda il contenuto delle ordinanze di vendita, sarà compito del Professionista delegato all'atto dell'aggiudicazione, calcolare gli oneri inerenti al passaggio di proprietà, alla richiesta di eventuali agevolazioni e alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Al fine di verificare eventuali aggiornamenti, dal "Certificato notarile sostitutiva" già presente agli atti e dall'indagine effettuata dal sottoscritto in data 22/09/25 ed aggiornata al 17/11/25 (ved. Allegato 9) in capo agli esecutati, vi risultano trascritte le formalità pregiudizievoli sopraelencate.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da CDU relativo al terreno al Fg 7 mapp. 123 (ved. allegato 8), gli immobili rientrano in Aree di tipo A - Aree e fabbricati di tipo A3 di cui all'art. 40 delle NTA del PRGC vigente che cita: "Sono le aree interessate dagli insediamenti urbani di più antica formazione. In queste aree gli interventi, di norma, non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Al fine di verificare la legittimità dello stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di perizia, con ricerche effettuate in data 22/09/25 (ved. allegato 7 pagg. 31-34) fisicamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinto Vercellese in capo agli indirizzi degli immobili (via Roma, 74) e i dante causa, è emersa la seguente documentazione:

Autorizzazione ed. n. 69 del 20-04-83 per varianti in fabbricato esistente con apertura di porta interna e chiusura di una finestra e porta esterna (ved. allegato 7 pagg. 2-6) intestata a **** Omissis ****;

Concessione ed. n. 24 del 26-09-91 per costruzione scala interna (ved. allegato 7 pagg. 7-17) intestata a **** Omissis ****;

Autorizzazione ed. n. 10/03 (n.prot. 1059) del 21-05-2003 per tinteggiatura esterna fabbricato intestata a **** Omissis ****;

Autorizzazione ed. n. 11/03 (n.prot. 1058) del 21-05-2003 per sistemazione manto di copertura fabbricato intestata a **** Omissis ****;

DIA del 13/05/2006 per Ristrutturazione fabbricato mediante demolizione e ricostruzione di tramezze interne (ved. allegato 7 pagg. 18-30) intestata a **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Consultando gli elaborati grafici delle pratiche sopraindicate con quanto raccolto in sede di sopralluogo, si rileva quanto segue:

- gli interventi della pratica del 1983 risultano eseguiti correttamente;
- gli interventi della pratica del 1991 risultano eseguiti in difformità in quanto prevedevano la costruzione di scala interna a rampa mentre è stata realizzata una scala a chiocciola;
- gli interventi della pratica del 2006 (ultima pratica agli atti) risultano eseguiti correttamente per quanto riguarda l'abbattimento delle pareti interne al PT, mentre a P1° non viene mai realizzata la porta che avrebbe dovuto comunicare disimpegno con altra camera (ex Rip.); nella stessa pratica la scala a chiocciola viene rappresentata come manufatto pre-esistente.

Per quanto riguarda il bassofabbricato accessorio (anch'esso ante '67) non vi sono pratiche rinvenute.

Si riscontra la chiusura di una porta esterna sul retro dell'autorimessa come già segnalato nel capitolo riguardante l'aggiornamento catastale per la quale, risulta meno oneroso il ripristino della porta stessa, stimato forfettariamente in € 200 iva incl., che effettuare una SCIA IN SANATORIA per un valore totale di € 2000,00.

Mentre per le irregolarità interne prima menzionate sarà opportuno effettuare CILA in SANATORIA con i seguenti costi:

- sanzione € 1.000,00
- diritti di segreteria € 100,00
- spese del professionista e 800,00

per un valore totale di € 2.000,00 iva incl.

ALTRE IRREGOLARITA'

Sempre durante il sopralluogo effettuato in data 17/09/25 si è riscontrato:

- tettoia in onduline in CEMENTO AMIANTO a copertura della scala laterale per una superficie di circa mq 13,00 (ved. foto 20);

- una tettoia con struttura lignea con sovrastante manto in marsigliesi posta su cortile esclusivo (mapp. 128) lungo il confine con il mapp. 15; la tettoia copre una superficie con una larghezza di circa mt 2,00 per una lunghezza di circa mt 6,00 per un totale di mq 12,00 circa (ved. foto 18).

Il tutto risulta, inoltre, meglio evidenziato del "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 02).

ADEMPIMENTI

Riguardo a quest'ultime irregolarità sopra descritte, tenuto conto della scarsità di valore generale degli immobili oggetto di perizia, delle caratteristiche delle tettoie non consone al sito, nonché dell'insalubrità della tettoia in CEMENTO AMIANTO, si consiglia la demolizione delle stesse, anziché tentare la richiesta di sanatoria (che comunque potrebbe prevedere la sostituzione della tettoia in CEM. AMIANTO con smaltimento), con i seguenti costi stimati forfettariamenti:

Pratica di smaltimento tettoia CEMENTO-AMIANTO € 1.500,00 iva incl.

Demolizione tettoia su cortile € 1.600,00 iva incl.

Pertanto, i costi totali, comprendenti pratiche, oneri e altri adempimenti per la regolarizzazione edilizia ammontano ad (200+2000+1500+1600) € 5.300,00

costi da detrarre dal valore di stima degli immobili e assoggettare all'aggiudicatario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da una porzione di fabbricato abitativo con, in corpo staccato, bassofabbricato ad uso accessorio; pertanto, si ritiene opportuno formare LOTTO UNICO destinato alla vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Verellese (VC) - via Roma, 74 (già 46)
Porzione di fabbricato abitativo elevato a n. 2 piani f.t., risalente ad epoche remote ed in precario stato manutentivo, collegato da n. 2 scale esterne e scala a chiocciola interna, di mq 95 calpestabili abitativi (circa mq 120 lordi), DISABITATO, così composto: a PT cucina, soggiorno, bagno; a P1, n.2 camere comunicanti, altro vano raggiungibile da ballatoio ad uso comune. PERTINENZE: - Bassofabbricato accessorio (circa mq 40 lordi) con coperture pericolanti (porticato, garage e Ripostiglio) antistante il fabbricato principale - porzione di cortile di circa mq 100 soggetta a servitù passiva posto tra i 2 corpi di fabbrica; - porzione di cortile di circa mq 115 ad uso esclusivo posta a lato del fabbricato principale (mq 70 del mapp. 128 + mq 45 del mapp. 123 censito come terreno agricolo); sulla porzione del mapp. 128, vi insiste una tettoia abusiva (e non censita) di circa mq 12 (mt 2 x mt 6) della quale si prevede la demolizione. * Si segnala tettoia costituita CEMENTO-AMIANTO per una superficie di circa mq 13 a copertura della scala laterale. * Si segnalano € 5.700,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 128, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 128, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 128, Sub. 6, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 123, Qualità

Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 25.920,30

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli OMI

Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quinto Vercellese (VC) - via Roma, 74 (già 46)	123,43 mq	210,00 €/mq	€ 25.920,30	100,00%	€ 25.920,30
				Valore di stima:	€ 25.920,30

Valore di stima: € 25.920,30

Valore finale di stima: € 20.000,00

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 123,43;

Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 210 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;

Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 25.920,30.

DETRAZIONI:

Regolarizzazione edilizia € 5.300,00

Aggiornamento catastale € 400,00

$(25.920,30 - 5.300,00 - 400,00) = € 20.220,30$

che arrotondato da:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 20.000,00

(diconsi Euro ventimila)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già segnalato dal Custode nominato (Avv. Elena Caire) nella Relazione informativa depositata in data 24/09/25, gli immobili oggetto di esecuzione (seppur acquistati dagli esecutati con Atto di Compravendita del 2006), rispetto al principio di continuità delle trascrizioni, "non viene citata alcuna trascrizione di accettazione eredità né la trascrizione risulta dall'aggiornamento ipotecario effettuato dal sottoscritto Custode in data 23/09/2025" in merito alla Successione in morte del Sig. **** Omissis **** del 12/07/1994""

Su quanto sopra espresso, viene confermato anche dallo scrivente a seguito di indagine aggiornata in data 17/11/25 (ved. allegato 9).

Conseguentemente, il G.E. in data 02/10/25, richiamando la relazione del Custode, invitava il credit.procedente ad attivarsi in tempo utile per l'udienza ex art. 569 c.p.c.

Lo scrivente Esperto stimatore, non ricevendo espresse indicazioni di sospensione aveva sostanzialmente concluso tutte le operazioni ed in data 27/11/25 faceva istanza per il deposito della perizia immobiliare; istanza autorizzata in data 28/11/25.

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.

Casale Monferrato, li 28/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Bernardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (46 foto)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:200 ed 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Fg 7 mapp. 128 e 123 (Estratto di mappa, Elenco Immobili, El.Planimetrico) (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali degli immobili e per soggetto (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 7 mapp. 128 sub. 4,5,6 presentate il 24/08/1994 (Aggiornamento al 12/08/2025)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atti di provenienza: titoli, note e ricevute
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Documentazione edilizia (Elenco pratiche, Estratti con tavole, istanze, e ricevute di pagamento)

- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica - CDU del terreno al Fg 7 mapp. 123 (Documento, Istanza, pag.diritti di segreteria) (Aggiornamento al 22/09/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo agli esecutati (Aggiornamento al 17/11/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia immobiliare con OMISSIS (Aggiornamento al 28/11/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 28/11/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - invio perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quinto Verellese (VC) - via Roma, 74 (già 46)
Porzione di fabbricato abitativo elevato a n. 2 piani f.t., risalente ad epoche remote ed in precario stato manutentivo, collegato da n. 2 scale esterne e scala a chiocciola interna, di mq 95 calpestabili abitativi (circa mq 120 lordi), DISABITATO, così composto: a PT cucina, soggiorno, bagno; a P1, n.2 camere comunicanti, altro vano raggiungibile da ballatoio ad uso comune. PERTINENZE: - Bassofabbricato accessorio (circa mq 40 lordi) con coperture pericolanti (porticato, garage e Ripostiglio) antistante il fabbricato principale - porzione di cortile di circa mq 100 soggetta a servitù passiva posto tra i 2 corpi di fabbrica; - porzione di cortile di circa mq 115 ad uso esclusivo posta a lato del fabbricato principale (mq 70 del mapp. 128 + mq 45 del mapp. 123 censito come terreno agricolo); sulla porzione del mapp. 128, vi insiste una tettoia abusiva (e non censita) di circa mq 12 (mt 2 x mt 6) della quale si prevede la demolizione. * Si segnala tettoia costituita CEMENTO-AMIANTO per una superficie di circa mq 13 a copertura della scala laterale. * Si segnalano € 5.700,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 128, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 128, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 128, Sub. 6, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 123, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come da CDU relativo al terreno al Fg 7 mapp. 123 (ved. allegato 8), gli immobili rientrano in Aree di tipo A - Aree e fabbricati di tipo A3 di cui all'art. 40 delle NTA del PRGC vigente che cita: "Sono le aree interessate dagli insediamenti urbani di più antica formazione. In queste aree gli interventi, di norma, non dovranno alterare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia".

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Quinto Vercellese (VC) - via Roma, 74 (già 46)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 128, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 7, Part. 128, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 7, Part. 128, Sub. 6, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 123, Qualità Seminativo	Superficie	123,43 mq
Stato conservativo:	FABBRICATO PRINCIPALE (abitazione) Come già accennato in descrizione, il fabbricato abitativo risalente ad epoche remote, risulta in precario stato manutentivo. Il manto di copertura presenta degli scivolamenti e la parte strutturale, sebbene non visibili cedimenti, risulta a vista ben datata e necessitante di risanamento. Dalle informazioni acquisite, esiste una pratica edilizia per sistemazione manto di copertura fabbricato risalente all'anno 2003; di questa pratica non sono emersi elaborati o altra documentazione attestante l'effettivo intervento. * Si segnala, che esiste una tettoia costituita CEMENTO-AMIANTO per una superficie di circa mq 13 a copertura della scala laterale. BASSOFABBRICATO ACCESSORIO Per quanto riguarda l'antistante basso fabbricato accessorio, le coperture della tettoia risultano in stato precario e non è consigliabile il suo uso per questioni di sicurezza. Le coperture delle restanti porzioni adibite ad autorimessa e ripostiglio sono addirittura implose su se stesse e quindi del tutto inutilizzabili. Impianti inesistenti.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato abitativo elevato a n. 2 piani f.t., risalente ad epoche remote ed in precario stato manutentivo, collegato da n. 2 scale esterne e scala a chiocciola interna, di mq 95 calpestabili abitativi (circa mq 120 lordi), DISABITATO, così composto: a PT cucina, soggiorno, bagno; a P1, n.2 camere comunicanti, altro vano raggiungibile da ballatoio ad uso comune. PERTINENZE: - Bassofabbricato accessorio (circa mq 40 lordi) con coperture pericolanti (porticato, garage e Ripostiglio) antistante il fabbricato principale - porzione di cortile di circa mq 100 soggetta a servitù passiva posto tra i 2 corpi di fabbrica; - porzione di cortile di circa mq 115 ad uso esclusivo posta a lato del fabbricato principale (mq 70 del mapp. 128 + mq 45 del mapp. 123 censito come terreno agricolo); sulla porzione del mapp. 128, vi insiste una tettoia abusiva (e non censita) di circa mq 12 (mt 2 x mt 6) della quale si prevede la demolizione. * Si segnala tettoia costituita CEMENTO-AMIANTO per una superficie di circa mq 13 a copertura della scala laterale. * Si segnalano € 5.700,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale da assoggettare all'acquirente eccetto le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Vercelli il 10/08/2006
Reg. gen. 9566 - Reg. part. 1707
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio Vittorio Morandi di Alessandria
Data: 21/07/2006
N° repertorio: 86232
N° raccolta: 13001
Note: l'ipoteca colpisce tutti gli immobili oggetto di perizia come attualmente identificati.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 09/03/2011
Reg. gen. 2250 - Reg. part. 1699
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Con Provvedimento del 31/07/2025 il G.E. disponeva l'acquisizione del fascicolo relativo al pignoramento di cui sopra salva certificazione formale a cura della Cancelleria dell'intervenuta estinzione (con ordine di cancellazione) del processo esecutivo. Alla data dell'ultimo aggiornamento effettuato in da 17/11/25 non risulta annotazione di cancellazione
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 17/07/2025
Reg. gen. 6371 - Reg. part. 5158
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: dal quadro D della nota di trascrizione: **** Omissis **** NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA **** Omissis ****, HA NOTIFICATO IN DATA 07/20.04.2025 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 223.284,81 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.