

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vandone Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.500,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

In data 11/10/2025, il sottoscritto Geom. Vandone Filippo, con studio in Via Oldoni, 9 - 13100 - Vercelli (VC), email vandone.filippo@gmail.com, PEC filippo.vandone@geopec.it, Tel. 0161 217111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 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 Caresana (VC) - Via Palestro n.17

## DESCRIZIONE

---

Il bene pignorato risulta essere una abitazione in Caresana (VC) alla via Palestro n.17.

Caresana è un comune di circa 1.000 abitanti situato nella provincia di Vercelli, che incarna perfettamente l'atmosfera della Bassa Vercellese. Si trova in una zona pianeggiante, a pochi chilometri dal fiume Sesia e dal confine con la Lombardia (provincia di Pavia), con caratteristiche prevalentemente agricole ed il paesaggio dominato da risaie.

Trattasi di una abitazione a due piani fuori terra, con ingresso principale dalla Via Palestro, che risulta così composta:

- Piano Terra: Ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno e vano scala.
- Piano Primo: Disimpegno, due camere, bagno, disimpegno, altro bagno e balcone.

Oltre a quanto sopra descritto si precisa che sono comprese quote indivise di comproprietà in riferimento ai due cortili distinti con al N.C.T. al Foglio 13 Particelle 196 e 202.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Palestro n.17

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



La documentazione ex art. 567 è stato prodotta sotto forma di certificazione notarile sostitutiva, datata 01 settembre 2025, e risulta essere completa.

## 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

L'unità immobiliare Foglio 13 Particella 197 Subalterno 8 confina al piano terra, in senso orario, con la via Canonico Bertolone, la Via Palestro, altra unità immobiliare di Part.197, cortile di Part.196, altra unità immobiliare di Part.196, altra unità immobiliare di Part.197 a due lati.

AL piano primo, sempre in senso orario, vuoto sulla via Canonico Bertolone, vuoto sulla Via Palestro, altra unità immobiliare di Part.197, vuoto su cortile di Part.196, altra unità immobiliare di Part.196, altra unità immobiliare di Part.197 a due lati.

Tutte le particelle sopracitate fanno parte del Foglio 13 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Caresana.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,80 m	T-1
Balcone	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 25/07/1995 al 16/01/2026	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 197, Sub. 8 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 118 - 117 mq Rendita € 266,49 Piano T-1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	197	8		A3	1	6	118 - 117 mq	266,49 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste sostanzialmente la corrispondenza catastale per quanto riguarda il dimensionamento del fabbricato e la ripartizione dei vani interni, ma vi sono alcune incorrettezze grafiche che non incidono sul calcolo della rendita catastale.

La difformità riscontrata, non correttamente rappresentata, risulta essere la scala di accesso al piano primo, che allo stato dei luoghi risulta "specchiata" rispetto a quanto è rappresentato nella planimetria catastale.

Il costo dell'aggiornamento catastale può essere stimato in € 800,00 comprensivo di rilievo, restituzione grafica, redazione elaborati grafici e planimetrie, compilazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc.

## PRECISAZIONI

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/note), sono corretti e consentono l'identificazione e l'individuazione dei beni.

I dati catastali dei beni in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario degli immobili.



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo risulta essere discreto, in quanto l'abitazione si presenta disabitata.

## PARTI COMUNI

---

Nel titolo d'acquisto in capo all'esecutato viene precisato che nella vendita sono comprese quote indivise di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, patto, uso o destinazione, con particolare riferimento ai due cortiletti distinti con al N.C.T. al Foglio 13 Particelle 196 e 202.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nel titolo d'acquisto in quanto alle servitù fa particolare riferimento alla servitù di transito dalla via Olmo a favore dell'accesso-recesso all'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le principali caratteristiche costruttive e finiture dell'immobile risultano essere le seguenti: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; solai piani laterocementizi, intonacati e tinteggiati; tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacate e tinteggiate; serramenti in legno con vetrocamera e persiane tipo gelosie in legno; porte interne tamburate in legno; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di cotto e/o ceramica; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in metallo; impianto elettrico incassato, da verifica se corrispondente alla normativa attuale; due servizi igienici completi di lavabo e wc, un servizio igienico al piano primo completo di lavabo, wc, bidet e doccia.

Le finiture risalgono all'epoca di ricostruzione/ristrutturazione dell'immobile, che risulta essere la prima metà del 1990.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, in quanto sono presenti alcuni beni mobili, ma di fatto parrebbe disabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1993 al 27/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Francesco Boggia	16/07/1993	64256	6118
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	26/07/1993		3646
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/2006 al 16/01/2026	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lucio Longo	21/03/2006	27662	5343
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	27/03/2006		2310
<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.

Nel titolo d'acquisto in capo all'esecutato viene precisato che nella vendita sono comprese quote indivise di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, patto, uso o destinazione, con particolare riferimento ai due cortiletti distinti con al N.C.T. al Foglio 13 Particelle 196 e 202.

Inoltre in quanto alle servitù fa particolare riferimento alla servitù di transito dalla via Olmo a favore dell'accesso-recesso all'immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 27/03/2006  
Reg. gen. 3285 - Reg. part. 560  
Quota: 1/1  
Importo: € 222.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria 560/2006  
Iscritto a Vercelli il 16/01/2026  
Reg. gen. 323 - Reg. part. 22  
Quota: 1/1  
Importo: € 222.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 11/08/2025  
Reg. gen. 7390 - Reg. part. 5976  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G. denominate "Aree residenziali di tipo AR-2" - Art. 22.2 N.T.A.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da quanto è stato possibile verificare presso l'archivio edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caresana sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia con contributo n. 65/91 del 12/12/1991, relativa alla demolizione con ricostruzione del fabbricato.

- Domanda di sanatoria di abuso edilizio, ai sensi Art.39 Legge 724/1994 (condono edilizio), protocollo n. 1156 del 31/03/1995, suddivisa in tre diverse pratiche, una relativa a rialzo tetto, e due relative a modifiche interne. Nella domanda di sanatoria sono presenti i pagamenti delle sanzioni, ma risulta carente di documentazione grafica progettuale e pertanto parrebbe non definita e/o comunque non può essere considerata ai fini della verifica della conformità edilizia.



Facendo riferimento agli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 65/91, per le motivazioni sopra indicate, sono state riscontrate diverse difformità relativamente allo stato attuale dei luoghi.

Le difformità risultano essere le seguenti:

- La ripartizione degli spazi interni, in quanto nel progetto al piano terra vengono rappresentati una camera, un soggiorno ed una cucina, mentre risultano essere stati realizzati un ampio soggiorno, la cucina ed un bagno; al piano primo l'assetto planimetrico risulta simile, ma con alcune variazioni di dimensione dei locali.
- La scala di accesso al piano primo risulta rappresentata "specchiata" rispetto a quanto realizzato.
- Al piano terra è stata realizzata un'apertura (finestra) ove attualmente risulta esserci il bagno, non riportata nel progetto.
- Non era previsto l'arretramento della porta d'ingresso.
- Il balcone al piano primo risulta realizzato diversamente, con dimensioni minori.

Le difformità risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, da definire con l'Ufficio Tecnico comunale, il costo complessivo per la regolarizzazione ammonta a circa € 5.500,00 comprensivi di rilievo, restituzione grafica, progettazione, redazione e presentazione pratica edilizia in sanatoria, corredato da elaborati

grafici, documentazione fotografica, relazione tecnica, denuncia strutturale postuma, sanzione, diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc.

Tali costi verranno detratti dal valore di stima.

Inoltre si segnala che il bagno al piano terra non rispetta i requisiti igienico sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975, in quanto non risulta dotato di adeguato antibagno, ma si affaccia direttamente sulla zona giorno.

Per risolvere tale problematica è possibile attuare diverse soluzioni mediante l'esecuzione di opere edili, di seguito si indicano le due più semplici:

- 1) Rimozione dei sanitari e relativi impianti al fine di modificare il bagno in un locale accessorio, come un ripostiglio, locale deposito, lavanderia o dispensa. Per un costo che potrebbe indicativamente ammontare ad € 500,00.
- 2) Realizzazione di tramezzature interne (in mattoni o cartongesso) e posa di una porta per la creazione dell'antibagno, così potrà essere mantenuto il bagno. Per un costo che potrebbe indicativamente ammontare ad € 1.000,00.

Tali costi indicativi NON verranno detratti dal valore di stima.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Palestro n.17  
Il bene pignorato risulta essere una abitazione in Caresana (VC) alla via Palestro n.17. Caresana è un comune di circa 1.000 abitanti situato nella provincia di Vercelli, che incarna perfettamente l'atmosfera della Bassa Vercellese. Si trova in una zona pianeggiante, a pochi chilometri dal fiume Sesia e dal confine con la Lombardia (provincia di Pavia), con caratteristiche prevalentemente agricole ed il paesaggio dominato da risaie. Trattasi di una abitazione a due piani fuori terra, con ingresso principale dalla Via Palestro, che risulta così composta: - Piano Terra: Ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno e vano scala. - Piano Primo: Disimpegno, due camere, bagno, disimpegno, altro bagno e balcone. Oltre a quanto sopra descritto si precisa che sono comprese quote indivise di proprietà in riferimento ai due cortili distinti con al N.C.T. al Foglio 13 Particelle 196 e 202.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 8, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 57.825,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Gli immobili sono stati valutati considerandoli liberi da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che,

anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caresana (VC) - Via Palestro n.17	115,65 mq	500,00 €/mq	€ 57.825,00	100,00%	€ 57.825,00
				Valore di stima:	€ 57.825,00

Valore di stima: € 57.825,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di aggiornamento catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.500,00	€
Arrotondamento	25,00	€



**Valore finale di stima: € 51.500,00**

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Gli immobili sono stati valutati considerandoli liberi da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

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 17/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vandone Filippo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - All.A - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - All.B - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All.C - Visura catastale
- ✓ Altri allegati - All.D - Planimetria catastale



✓ Altri allegati - All.E - Titoli edilizi



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Palestro n.17  
Il bene pignorato risulta essere una abitazione in Caresana (VC) alla via Palestro n.17. Caresana è un comune di circa 1.000 abitanti situato nella provincia di Vercelli, che incarna perfettamente l'atmosfera della Bassa Vercellese. Si trova in una zona pianeggiante, a pochi chilometri dal fiume Sesia e dal confine con la Lombardia (provincia di Pavia), con caratteristiche prevalentemente agricole ed il paesaggio dominato da risaie. Trattasi di una abitazione a due piani fuori terra, con ingresso principale dalla Via Palestro, che risulta così composta: - Piano Terra: Ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno e vano scala. - Piano Primo: Disimpegno, due camere, bagno, disimpegno, altro bagno e balcone. Oltre a quanto sopra descritto si precisa che sono comprese quote indivise di comproprietà in riferimento ai due cortili distinti con al N.C.T. al Foglio 13 Particelle 196 e 202.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 8, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G. denominate "Aree residenziali di tipo AR-2" - Art. 22.2 N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 51.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 96/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.500,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Caresana (VC) - Via Palestro n.17		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 197, Sub. 8, Categoria A3	<b>Superficie</b>	115,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta essere discreto, in quanto l'abitazione si presenta disabitata.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato risulta essere una abitazione in Caresana (VC) alla via Palestro n.17. Caresana è un comune di circa 1.000 abitanti situato nella provincia di Vercelli, che incarna perfettamente l'atmosfera della Bassa Verellese. Si trova in una zona pianeggiante, a pochi chilometri dal fiume Sesia e dal confine con la Lombardia (provincia di Pavia), con caratteristiche prevalentemente agricole ed il paesaggio dominato da risaie. Trattasi di una abitazione a due piani fuori terra, con ingresso principale dalla Via Palestro, che risulta così composta: - Piano Terra: Ingresso in ampio soggiorno, cucina, bagno e vano scala. - Piano Primo: Disimpegno, due camere, bagno, disimpegno, altro bagno e balcone. Oltre a quanto sopra descritto si precisa che sono comprese quote indivise di comproprietà in riferimento ai due cortili distinti con al N.C.T. al Foglio 13 Particelle 196 e 202.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, in quanto sono presenti alcuni beni mobili, ma di fatto parrebbe disabitato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 27/03/2006  
Reg. gen. 3285 - Reg. part. 560  
Quota: 1/1  
Importo: € 222.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria 560/2006  
Iscritto a Vercelli il 16/01/2026  
Reg. gen. 323 - Reg. part. 22  
Quota: 1/1  
Importo: € 222.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 11/08/2025  
Reg. gen. 7390 - Reg. part. 5976  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

