
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.770,00	15

INCARICO

All'udienza del 18/10/2025, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - via Siracusa n.34, piano S1-2° (3°f.t.)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - via Siracusa n.34, piano S1-2° (3°f.t.)

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita nella zona periferica nord-ovest dell'abitato di Vercelli, al civico n°34 di via Siracusa.

E' raggiungibile comodamente mediante strade urbane di scorrimento primarie aventi normale percorribilità; la zona, ancorchè periferica, è comunque servita nelle vicinanze o poco oltre da tutti i servizi essenziali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, recante data 06 agosto 2025 (poi integrata con successiva del 02.03.2026).

* * * * *

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 23.10.2025 relativa al bene pignorato, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria dell'unità immobiliare ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati); si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Vercelli, l'elenco delle formalità in capo all'esecutato con aggiornamento al 22.01.2026 (*allegato).

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 23.10.2025.

CONFINI

Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla planimetria c.f.:

altra unità immobiliare - vano scala condominiale - vuoto su area pertinenziale a restanti lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	65,30 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	0,00 m	2°
Balcone verandato	6,00 mq	6,50 mq	0,3	1,95 mq	0,00 m	2°
Cantina	5,60 mq	6,35 mq	0,25	1,59 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				75,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,54 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 152, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 71 mq Rendita € 526,79 Piano S1-2

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 23.10.2025 allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	33	152	8		A3	2	6	71 mq	526,79 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 23.10.2025 allegate alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 03.05.1986.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non risultano difformità significative o tali da incidere sul diverso classamento dell'unità immobiliare.

Si precisa che la versanda risulta parzialmente mancante.

PRECISAZIONI

1) (espunto per integrazione della certificazione notarile)

2) nonostante la rappresentazione grafica delle parti comuni (cfr. planimetria catastale) riporti l'ascensore, detto impianto non risulta essere presente in loco;

3) la cantina è stata visionata sulla scorta delle indicazioni fornite dall'esecutato ivi presente; dall'esame della planimetria catastale che ripropone la cantina priva di contestualizzazione degli ambiti circostanti, non risulta possibile accertarne inequivocabilmente la corrispondenza pertinenziale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni anche in ragione della conservazione e cura operata dall'attuale occupante. Si rilevano anche alcuni interventi manutentivi di aggiornamento quali, a titolo esemplificativo, i serramenti esterni e alcune pavimentazioni. Interventi di aggiornamento sarebbero auspicabili ai serramenti interni ed al servizio igienico al fine di conformarli agli standard attuali.

Non si dispone della certificazione degli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adeguamento di conformità a norma, sarebbe auspicabile.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in contesto a regime condominiale e quindi dotato delle parti comuni per destinazione quali a titolo esemplificativo, anditi pedonali/carrai, accessi, porzioni di sedime libero e vano scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla risulta dai titoli di provenienza così come indicati nella certificazione notarile in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare risulta inserita in maggior fabbricato denominato "Condominio Siracusa 34".

Internamente si compone come segue:

- ingresso in breve corridoio a fungere da disimpegno;
- soggiorno
- cucina
- servizio igienico
- piccolo disimpegno di ripartizione
- due camere
- balcone verandato (vedi descrizione)
- cantina pertinenziale

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, (secondo accesso), l'unità immobiliare risultava occupata del debitore esecutato così come risulta dalla relazione di accesso depositata a cura del medesimo Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1965	**** Omissis ****	Trasferimento autenticato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	08/03/1965		1149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2018	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius Benaglia Giuliana)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	03/07/2019		4149
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2020	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius Benaglia Nives)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	03/08/2020		3831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità di Benaglia Nives			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	19/01/2021		282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità di Benaglia Giuliana			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Vercelli	19/01/2021		281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Vercelli	19/01/2021		280
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 06/05/2025 e successiva integrazione del 02.03.2026.

Si richiama la precedente relazione già depositata per le motivazioni di cui alla presente integrazione, unitamente alle disposizioni d'udienza G.E. in data 12.5.2026.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 06/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Vercelli il 19/01/2021
 Reg. gen. 338 - Reg. part. 39
 Importo: € 40.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 20.000,00
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Vercelli il 14/08/2024
 Reg. gen. 7482 - Reg. part. 844
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Vercelli il 24/07/2025
 Reg. gen. 6618 - Reg. part. 5344
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 06.08.2025.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo ##Mascarino Gianluca), effettuata dallo scrivente il 22.01.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

Si precisa che la certificazione notarile non riporta nessuno dei numeri di repertorio generale il cui inserimento è imposto all'atto di stesura della perizia. Lo scrivente ha quindi provveduto a recuperare le informazioni mancanti.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://www.comune.vercelli.it/schede-informative/piano-regolatore-generale-comunale>

al quale si rimanda.

L'azzone di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonchè dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, lo scrivente ha predisposto sul portale dedicato la richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale.

Sulla base della documentazione esibita dall'archivio edilizio, risulta la seguente pratica edilizia:

- licenza di costruzione del 28.01.1954 rilasciata in capo all' Istituto Autonomo per la Case Popolari per la
- agibilità n°64 del 14.02.1958;
- condono edilizio n.1496 L. 47/85 (permesso di costruire in sanatoria) rilasciato il 09.11.2020 avente in oggetto la realizzazione di una vetrata (veranda).

Da un raffronto a campione tra alcune misure rilevate e le quote progettuali risultano difformità, verosimilmente coeve alla costruzione.

* * * * *

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DPR 380/01 e s.m.i. prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/obblazioni.

* * * * *

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data di accesso, l'amministrazione condominiale, interpellata telefonicamente dal Custode al fine di acquisire la situazione contabile relativa all'unità immobiliare in esecuzione, riferiva non essere ancora disponibile stante l'assemblea deliberativa da indire entro la fine dell'anno.

Alla data di stesura della presente relazione, sentito il Custode, non risulta ancora pervenuta.

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, 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 a Vercelli (VC) - via Siracusa n.34, piano S1-2° (3°f.t.)
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita nella zona periferica nord-ovest dell'abitato di Vercelli, al civico n°34 di via Siracusa. E' raggiungibile comodamente mediante strade urbane di scorrimento primarie aventi normale percorribilità; la zona, ancorchè periferica, è comunque servita nelle vicinanze o poco oltre da tutti i servizi essenziali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 152, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.770,00
In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte, (seconda metà anni '50) e di alcuni interventi interni eseguiti, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili nella zona, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (discreto stato di conservazione, distribuzione degli spazi, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 500,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - via Siracusa n.34, piano S1-2° (3°f.t.)	75,54 mq	500,00 €/mq	€ 37.770,00	100,00%	€ 37.770,00

Valore di stima:	€ 37.770,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 37.770,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 32.770,00

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 10/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 3 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II. VERCELLI
- ✓ N° 4 Altri allegati - RISCONTRO AGENZIA ENTRATE
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.770,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - via Siracusa n.34, piano S1-2° (3°ft.)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 152, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	75,54 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni anche in ragione della conservazione e cura operata dall'attuale occupante. Si rilevano anche alcuni interventi manutentivi di aggiornamento quali, a titolo esemplificativo, i serramenti esterni e alcune pavimentazioni. Interventi di aggiornamento sarebbero auspicabili ai serramenti interni ed al servizio igienico al fine di conformarli agli standard attuali. Non si dispone della certificazione degli impianti, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adeguamento di conformità a norma, sarebbe auspicabile. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale/abitativa inserita nella zona periferica nord-ovest dell'abitato di Vercelli, al civico n°34 di via Siracura. E' raggiungibile comodamente mediante strade urbane di scorrimento primarie aventi normale percorribilità; la zona, ancorchè periferica, è comunque servita nelle vicinanze o poco oltre da tutti i servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		