

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ottone Anna Rosa, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2022 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

All'udienza del 14/12/2022, la sottoscritta Arch. Ottone Anna Rosa, con studio in Via Quintino Sella, 28 - 13100 - Vercelli (VC), email [anna.ottone@vodafone.it](mailto:anna.ottone@vodafone.it), PEC [annarosa.ottone@archiworldpec.it](mailto:annarosa.ottone@archiworldpec.it), Tel. 347 2736776, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2022 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 XX Settembre n.37, piano 8-S1

## DESCRIZIONE

- Appartamento sito al piano ottavo (9° fuori terra) con cantina sita al piano interrato in edificio condominiale costruito all'inizio degli anni '50 del secolo scorso ("Condominio Everest") posto in zona centrale dell'abitato, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, articolato in n°2 vani scala con doppio ascensore, avente accessi pedonali distinti da Via XX Settembre, rispettivamente ai nn.37 e 45.

Esso è composto da ingresso, disimpegno, n° 4 camere, cucinino, bagno, oltre n°2 balconi (uno verso via XX Settembre e uno sul fronte interno);

- annessa cantina al piano interrato (che risulta censita autonomamente unicamente in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020).

La zona è servita da tutte le infrastrutture a rete, servizi pubblici, parcheggi e attività commerciali di piccola e grande distribuzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n.37, piano 8-S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Visti i dati registrati dal COMUNE DI VERCELLI, nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE l'esecutato risulta di STATO LIBERO (Rif.: Certificato anagrafico Prot.n.3330 del 16/01/2023).

## CONFINI

- APPARTAMENTO AL P.8°: da Nord, in senso orario: appartamento di altra proprietà e vuoto su altra proprietà - vuoto su terrazzo di altra proprietà - Via XX Settembre - appartamento di altra proprietà e vano scala/ascensori condominiali.
- CANTINA AL P. interrato: da Nord, in senso orario: cantine di altra proprietà a due lati - vano ascensori - disimpegno comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,12 m	8°
Balcone scoperto	12,10 mq	12,10 mq	0,25	3,02 mq	0,00 m	8°
Cantina	3,10 mq	3,60 mq	0,20	0,72 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A Catasto Fabbricati la cantina risulta autonomamente unicamente in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 511, Part. 604, Sub. 44 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano S1 - 8
Dal 15/04/2016 al 02/01/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 2314, Sub. 44 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 4 mq Rendita € 610,71 Piano S1 - 8
Dal 01/03/2023 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 2314, Sub. 124 Categoria C2 Cl.1, Cons. 3 mq Superficie catastale 4 mq Rendita € 3,87 Piano S1
Dal 01/03/2023 al 08/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 94, Part. 2314, Sub. 123 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 610,71 Piano 8

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali immobili:

- Foglio 94 Particella 2314 Subalterno 123,
- Foglio 94 Particella 2314 Subalterno 124

derivano dalla soppressione dell'immobile sub.44 della particella 2314 Fg.94.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/03/2023 Pratica n. VC0004811 in atti dal 02/03/2023 DIV,ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.4811.1/2023);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/04/2016 - UU Sede VERCELLI (VC) Registrazione Volume 9990 n. 703 registrato in data 07/06/2016 - SUCC. DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Voltura n. 3492.1/2016 - Pratica n. VC0025858 in atti dal 23/06/2016;
- Variazione del 27/01/2005 Pratica n. VC0005527 in atti dal 27/01/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1491.38/2005);
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/1987 - CORREZIONE DATI Voltura n. 8219.1/2009 - Pratica n. VC0113368 in atti dal 28/08/2009;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Verificato che il numero civico indicato (10) non corrispondeva a quello reale (37), si è provveduto alla sua correzione nell'ambito del riaccatastamento dell'unità immobiliare (pratica DOCFA di variazione numero: VC0004811 registrata in data 02.03.2023).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	94	2314	123		A2	2	5,5 vani	107 mq	610,71 €	8		
	94	2314	124		C2	1	3 mq	4 mq	3,87 €	S1		

### Corrispondenza catastale

A seguito di rilievo diretto, si è reso necessario definire la corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare (appartamento e cantina pertinenziale precedentemente mancante nella scheda catastale), ripresentando le corrispondenti n°2 schede catastali ed elaborato planimetrico (pratica DOCFA di variazione numero: VC0004811 registrata in data 02.03.2023).

Si precisa che il sub.124 della particella 2314 Fg. 94 di Cat. C/2 è stato censito autonomamente unicamente in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020.

Contestualmente, si è provveduto alla corretta indicazione del n° civico attuale.

Pertanto, l'identificazione catastale indicata è quella attuale, a seguito della suddetta variazione.

La planimetria catastale attuale relativa all'appartamento risulterà conforme allo stato dei luoghi all'avvenuta esecuzione delle attività di regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, così come puntualmente descritto al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA".

## PRECISAZIONI

I documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. risultano completi.

## PATTI

Non risultano particolari elementi e /o condizioni.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento nel suo complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

La cantina si presenta in cattivo stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in edificio condominiale ("Condominio Everest").

I millesimi di parti comuni di competenza sono pari a 12.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato:

- non insistono vincoli storici o artistici,
- non si è rilevata l'esistenza di servitù o di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- UNITÀ IMMOBILIARE A USO ABITAZIONE posta al piano ottavo (9° fuori-terra) con ingresso da pianerottolo nel vano scala/ascensori comune, avente accesso dal civico n.37 di Via XX Settembre.

Essa è costituita da: ingresso, disimpegno, n° 4 camere, cucinino, bagno, oltre n°2 balconi (uno verso via XX Settembre e uno sul fronte interno).

Finiture e dotazioni impiantistiche (con riferimento alle piante di rilievo allegate): murature interne rifinite con tappezzeria (ingresso e camere), intonacate e tinteggiate (cucina e bagno); pavimenti in piastrelle di marmo (ingresso e disimpegno, "camera 1" e "camera 2"), in legno ("camera 3" e "camera 4"), in piastrelle di ceramica ("camera 1" e "camera 2", cucina e bagno, di klinker sui balconi; rivestimento con piastrelle di ceramica in cucina (altezza circa m.1,60) e nel bagno (ad altezza m.2,10 circa); davanzali in marmo; portoncino di ingresso blindato a un'anta rivestito in legno; serramenti esterni ad ante a battente, parte in PVC a taglio termico, parte in alluminio (sostituiti in epoche differenti), con avvolgibili in plastica; porte interne ad anta unica in legno e vetro, a soffietto in cucina; bagno attrezzato con mobile lavabo, vaso con vaschetta a zaino, bidet e doccia, rubinetti in ottone cromato, attacco lavatrice, boiler ad accumulo acqua calda a parete (tutti gli apparecchi e le piastrellature sono stati sostituiti a quelli originari); radiatori con termovalvole e contabilizzatore calore, collegati a impianto di riscaldamento centralizzato; parapetti dei balconi in muratura. Il balcone interno è chiuso da veranda realizzata con elementi in alluminio e vetro, parzialmente apribili, la parete del fabbricato verso questo spazio risulta parzialmente rivestita con piastrelle e dotata di rubinetto per acqua alimentato da tubazione esterna ed è presente attacco elettrico; il balcone verso via è coperto da tettoia realizzata con struttura in ferro e lastre in policarbonato.

All'interno dell'appartamento sono presenti tubazioni esterne dell'impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale; l'alloggio dispone di impianto citofonico.

Della veranda e della copertura realizzate sui balconi non è stato reperito il titolo abilitativo; la veranda non risulta presente nella planimetria catastale.

Tali difformità, vista la normativa urbanistico-edilizia, si ritiene non siano sanabili e, pertanto, se ne propone la rimozione, così come meglio dettagliato al capitolo "Regolarità edilizia" della presente relazione.

- CANTINA pertinenziale posta al piano interrato, avente accesso da scala e corridoio comuni. La cantina risulta costituita da due porzioni di vano di differente altezza interna.

Finiture e dotazioni impiantistiche: murature interne non intonacate, pavimento sommariamente piastrellato con piastrelle di ceramica, porta di ingresso a un'anta in legno, impianto elettrico costituito da fili volanti; presenza di tubazioni condominiali all'interno.



L'immobile risulta libero

L'appartamento contiene arredi, elettrodomestici e beni mobili presumibilmente di proprietà dell'esecutato. Nella cantina sono depositate masserizie varie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1956 al 15/04/2016	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe QUAGLINO	03/10/1956	25848	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CRRII Vercelli	26/10/1956		3304
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
CRRII Vercelli	16/10/1956	477	193		
Dal 15/04/2016 al 15/01/2023	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/2016	703/9990	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. Entrate Vercelli	14/09/2016	6929	5312
		<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:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel corso delle verifiche inerenti alla completezza della documentazione ipocatastale relativa al compendio pignorato, si è rilevata la mancanza dell'accettazione di eredità in riferimento alla successione devoluta per testamento in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (denuncia di successione trascritta a Vercelli il 14.09.2016 RG n.6929 RP n.5312).

In data 17/01/2023 il G.E. ha disposto che il creditore procedente verifichi dai pubblici registri se vi sia ex art. 2648 CC un atto che ha comportato accettazione tacita di eredità da parte dell'esecutato, in virtù del quale sia possibile trascrivere l'accettazione tacita di eredità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 21/12/1982  
Reg. gen. 9508 - Reg. part. 7967  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli il 08/09/2022  
Reg. gen. 8024 - Reg. part. 6367  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Sezione D - Ulteriori informazioni: "TRATTASI DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERCELLI IL 20 LUGLIO 2022 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO N. 116 INDICE DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VERCELLI DEL 3 MARZO 2022"

### NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Vercelli è dotato di P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12/10/2011 e successive modificazioni e Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Nello strumento urbanistico vigente (risultante dall'approvazione dell'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., operata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018), i beni oggetto di pignoramento urbanisticamente sono inseriti in zona residenziale "Le case del centro storico" di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Vercelli, relativamente all'edificio condominiale in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento è stata fornita la seguente documentazione (inerente all'intero complesso condominiale):

- Licenza di costruzione n.4689 in data 19 ottobre 1950;
- successiva variante pratica edilizia n.4845/1950 (licenza non disponibile agli atti), riportante la configurazione attuale del fabbricato nel suo complesso;
- Deliberazione di Giunta Comunale in data 3 dicembre 1976 avente a oggetto "N.1812 - Ing. Vaglio Bernè c/o Condominio Everest - Autorizzazione a titolo precario all'occupazione di suolo e sottosuolo pubblico con griglie di accesso alla centrale termica di Via XX Settembre n.37";
- Autorizzazioni all'abitazione n.114 e n.115 in data 4 agosto 1953.

### 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.

Dato atto che le planimetrie inserite nelle pratiche edilizie succitate sono riferite unicamente a "piani-tipo", si ritiene appropriato prendere a riferimento la planimetria di primo accatastamento presentata in data 04.05.1954 per il confronto con la situazione attuale dei luoghi, rilevando le seguenti difformità:

- 1) l'ingresso presenta una rientranza che ne riduce l'ampiezza a favore dell'alloggio confinante;
- 2) nella "CAMERA 4" la porta di accesso è spostata;
- 3) la cucina è ridotta planimetricamente per la presenza di un condotto verticale nell'angolo nord-ovest;
- 4) nella "CAMERA 3" sul fronte sud-est risulta tamponata la finestra, con mantenimento dell'avvolgibile all'esterno (quindi senza modifica del prospetto del fabbricato) e del rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti in relazione al rapporto aeroilluminante minimo fissato per i locali di abitazione (art.5 del D.M. Sanità 5 luglio 1975);
- 5) il balcone interno è stato chiuso con veranda;
- 6) il balcone verso Via XX Settembre è coperto da tettoia.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), esse si configurano come "intervento di manutenzione straordinaria" ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. e il riferimento normativo per conseguire la regolarizzazione è contenuto nel comma 5 dell'art.6-bis del succitato DPR 380/2001 ss.mm.ii.: "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro."

Ai fini della vendita:

La comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A. - in sanatoria, con pagamento della sanzione, quantificata, come detto, in € 1.000,00 deve essere presentata al Comune di Vercelli con contestuale allegazione della planimetria di aggiornamento catastale (coincidente con la planimetria attuale agli atti).

Il costo stimato per tale attività è così preventivato:

- stesura elaborati pratica edilizia, compilazione modulistica di riferimento e invio tramite procedura informatizzata al comune di Vercelli = € 1.200,00 (oltre oneri previdenziali e IVA, ove dovuta), da dedurre dal prezzo di vendita.

Le realizzazioni di cui ai su estesi punti 5) e 6) risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Si ritiene che tale difformità non siano sanabili per i seguenti motivi:

- relativamente al "punto 5)", visti i vigenti PRGC e Regolamento Edilizio comunale, la struttura della veranda deve essere rimossa, non potendosi incrementare la Superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare;
- relativamente al "punto 6)", considerato che la copertura sul balcone costituisce un intervento realizzato su parte comune (facciata), che, ai sensi delle vigenti N.T.A. del PRGC, rappresenta un'alterazione dell'unitarietà del fronte su strada non consentita in assenza di titolo abilitativo (subordinato comunque all'espressione di assenso da parte del condominio), se ne propone la rimozione.

Entrambi tali interventi sono da porsi in carico all'aggiudicatario con un costo stimato in complessivi € 2.000,00, da dedurre dal prezzo di vendita.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 12.563,38

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n.37, piano 8-S1  
- Appartamento sito al piano ottavo (9° fuori terra) con cantina sita al piano interrato in edificio condominiale costruito all'inizio degli anni '50 del secolo scorso ("Condominio Everest") posto in zona centrale dell'abitato, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, articolato in n°2 vani scala con doppio ascensore, avente accessi pedonali distinti da Via XX Settembre, rispettivamente ai nn.37 e 45. Esso è composto da ingresso, disimpegno, n° 4 camere, cucinino, bagno, oltre n°2 balconi (uno verso via XX Settembre e uno sul fronte interno); - annessa cantina al piano interrato (che risulta censita autonomamente unicamente in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020). La zona è servita da tutte le infrastrutture a rete, servizi pubblici, parcheggi e attività commerciali di piccola e grande distribuzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2314, Sub. 123, Categoria A2 - Fg. 94, Part. 2314, Sub. 124, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 107.000,00  
In particolare, la valutazione è espressa prendendo in considerazione, per quanto concerne i valori unitari indicativi:  
a) il "Listino immobiliare" della Camera di Commercio di Vercelli e Biella (N.25 - rilevazioni al dicembre 2022), che (in zona centrale) agli appartamenti vecchi oltre 30 anni attribuisce un valore compreso tra un minimo di €/mq 600 a un massimo di €/mq 1.000;  
b) la "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio" (ultimi dati disponibili al 1° semestre 2022), che alle abitazioni civili attribuisce un valore compreso tra un minimo di €/mq 750 a un massimo di €/mq 1.100.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile come evidenziate in relazione (posizione in zona centrale e caratteristiche generali del contesto condominiale in cui il bene è inserito, piano del fabbricato, tipologia, consistenza, finitura, vetustà, dotazione impiantistica, stato di manutenzione e di occupazione, zona urbanistica in cui lo stesso è inserito, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ecc.), nonché di quanto descritto in merito alla sua irregolarità edilizia e difformità catastali, attraverso la propria specifica esperienza e conoscenza del settore e ogni elemento comparativo derivante da vendite di immobili simili, nonché la situazione immobiliare attuale di mercato della zona in cui il bene è ubicato, si ritiene congruo determinare il valore di mercato come risultante dall'applicazione di un prezzo unitario ricavato circa dalla media tra i massimi dei suddetti valori, ovvero:  $(1.000+1.100) / 2 = \text{€/mq} 1.050$ , ridefinito attraverso la comparazione con le offerte attuali di vendita di immobili residenziali assimilabili al bene in esame, facendo ritenere congruo definire un valore unitario pari a €/mq.1.000,00.

Con riferimento a quanto dettagliatamente esposto al capitolo "regolarità edilizia", sono state determinate le attività da porsi in carico all'aggiudicatario, come disposto dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 ss.mm.ii., per conseguire la regolarità edilizia e catastale dell'immobile.

Il costo complessivo di dette attività, come già indicato stimato in complessivi € 4.200,00 (al netto di oneri e accessori di legge) è composta dalle seguenti voci:

- € 1.000,00 (sanzione per CILA in sanatoria - art.6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 ss.mm.ii.),
- + € 1.200,00 (spese tecniche pratica comunale - CILA in sanatoria),
- + € 2.000,00 (rimozione strutture su balconi),

da dedurre dal prezzo di vendita, che, pertanto, sarà pari a € 102.800,00 (ovvero: € 107.000,00 - € 4.200,00), al netto di oneri e accessori di legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via XX Settembre n.37, piano 8-S1	107,74 mq	1.000,00 €/mq	€ 107.000,00	100,00%	€ 107.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 107.000,00</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 15/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ottone Anna Rosa

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Google maps - ALLEGATO 1-Google maps (Aggiornamento al 13/03/2023)
- ✓ Ortofoto - ALLEGATO 2-Ortofoto (Aggiornamento al 13/03/2023)
- ✓ Foto - ALLEGATO 3-Rilievo fotografico (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 4-Estratto di mappa (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5-Estratto P.R.G.C. (Aggiornamento al 13/03/2023)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6-Rilievo - Piante (Aggiornamento al 11/01/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - ALLEGATO 7-Planimetrie catastali (Aggiornamento al 22/02/2023)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8-Visura catastali attuali (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9-Pratica DOCFA (Aggiornamento al 22/02/2023)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10-Documenti comunali (Aggiornamento al 12/01/2023)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n.37, piano 8-S1  
- Appartamento sito al piano ottavo (9° fuori terra) con cantina sita al piano interrato in edificio condominiale costruito all'inizio degli anni '50 del secolo scorso ("Condominio Everest") posto in zona centrale dell'abitato, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, articolato in n°2 vani scala con doppio ascensore, avente accessi pedonali distinti da Via XX Settembre, rispettivamente ai nn.37 e 45. Esso è composto da ingresso, disimpegno, n° 4 camere, cucinino, bagno, oltre n°2 balconi (uno verso via XX Settembre e uno sul fronte interno); - annessa cantina al piano interrato (che risulta censita autonomamente unicamente in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020). La zona è servita da tutte le infrastrutture a rete, servizi pubblici, parcheggi e attività commerciali di piccola e grande distribuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2314, Sub. 123, Categoria A2 - Fg. 94, Part. 2314, Sub. 124, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Vercelli è dotato di P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale) approvato con D.G.R. n.18-2704 del 12/10/2011 e successive modificazioni e Variante Semplificata ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Nello strumento urbanistico vigente (risultante dall'approvazione dell'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 lettera h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., operata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 126 in data 25/10/2018), i beni oggetto di pignoramento urbanisticamente sono inseriti in zona residenziale "Le case del centro storico" di cui all'art.14 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vercelli (VC) - Via XX Settembre n.37, piano 8-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2314, Sub. 123, Categoria A2 - Fg. 94, Part. 2314, Sub. 124, Categoria C2	<b>Superficie</b>	107,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento nel suo complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione. La cantina si presenta in cattivo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	- Appartamento sito al piano ottavo (9° fuori terra) con cantina sita al piano interrato in edificio condominiale costruito all'inizio degli anni '50 del secolo scorso ("Condominio Everest") posto in zona centrale dell'abitato, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura, articolato in n°2 vani scala con doppio ascensore, avente accessi pedonali distinti da Via XX Settembre, rispettivamente ai nn.37 e 45. Esso è composto da ingresso, disimpegno, n° 4 camere, cucinino, bagno, oltre n°2 balconi (uno verso via XX Settembre e uno sul fronte interno); - annessa cantina al piano interrato (che risulta censita autonomamente unicamente in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020). La zona è servita da tutte le infrastrutture a rete, servizi pubblici, parcheggi e attività commerciali di piccola e grande distribuzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 08/09/2022

Reg. gen. 8024 - Reg. part. 6367

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione D - Ulteriori informazioni: "TRATTASI DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERCELLI IL 20 LUGLIO 2022 IN FORZA DI DECRETO INGIUNTIVO N. 116 INDICE DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI VERCELLI DEL 3 MARZO 2022"

