

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lorenzetti Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E.

promossa da

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

\*\*\*\* *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.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.496,00</b> .....	13



All'udienza del 11/10/2025, il sottoscritto Ing. Lorenzetti Michele, con studio in Via Michele Cerrone, 16 - 13100 - Vercelli (VC), email michelelorenzetti24@gmail.com, PEC michele.lorenzetti2@ingpec.it, Tel. 3483537098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Via Ducale n.15

Appartamento sito al piano seminterrato composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno, completo di cantina al piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Via Ducale n.15

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, risale all'atto di acquisto stipulato il 04/12/2003 e trascritto il 11/12/2003, oltre venti anni prima rispetto alla data di trascrizione del pignoramento .

#### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico di stato civile, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* precisa di essere coniugato in stato di separazione dei beni.

Nell'atto di stipula del mutuo in data 05/06/2007 il Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferma che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere in effetti coniugato in regime di separazione dei beni.

L'alloggio confina in corrispondenza del lato est con il giardino condominiale soprastante le autorimesse, mentre in corrispondenza degli altri lati confina con altri alloggi ed il vano scala condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,80 m	terra
Cantina	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,50 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2003 al 04/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 323, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 268,56 Piano S1-S2
Dal 04/12/2003 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 323, Sub. 10 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 268,56 Piano S1-S2
Dal 28/03/2006 al 20/11/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 701, Sub. 10 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,0 VANI Superficie catastale 64 mq Rendita € 268,56 Piano S1-S2

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
	44	701	10		A2	1	4,0 VANI	64 mq	268,56 €	S1-S2	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Nessuna

## PATTI

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto e non sono state riscontrate particolari problematiche. Sono state rilevate alcune tracce di muffa in corrispondenza dei ponti termici presenti sulla parete esterna.

## PARTI COMUNI

L'immobile è un appartamento sito in un condominio composto da venti unità residenziali. Sono parti comuni il vano scala, i percorsi di accesso e il cortile. L'impianto di riscaldamento condominiale è stato dismesso e non è funzionante.

L'amministratore di condominio ha fornito indicazioni in merito alla situazione relativa al pagamento delle spese condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata al piano seminterrato di una palazzina residenziale composta da venti appartamenti, edificata su un terreno in pendenza a una quota di circa 4,00 m inferiore rispetto al livello stradale di via Ducale. Quest'ultimo è sostenuto da una parete di contenimento posizionata frontalmente all'ingresso condominiale.

La palazzina fa parte di un complesso che comprende due edifici di analoga conformazione e box auto annessi. L'accesso all'intero complesso avviene tramite una rampa carrabile in discesa posta di fronte alla palazzina gemella ubicata al civico n.13.

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli residenziali: un piano seminterrato, tre piani dotati di alloggi con balcone ed un piano mansardato. Nel piano interrato sono collocate le cantine ed altri locali tecnici. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato; le facciate in laterizio sono rifinite con intonaco color arancione e presentano fasce marcapiano e balconi in tinta panna.

Gli infissi sono in legno, con tapparelle in PVC.

La copertura, costituita da tegole in cemento, è del tipo mansardato con falde a doppia pendenza.

Il piano seminterrato, dove si trova l'appartamento descritto, presenta una facciata controterra sul lato ovest, immediatamente sotto l'ingresso condominiale sito al piano terra, mentre i lati est, sud e nord risultano completamente fuori terra.

Pur essendo localizzato al piano seminterrato, l'appartamento affaccia ad est e non confina direttamente con strutture controterra; la sua parete esterna è totalmente libera.

L'unità immobiliare non dispone di impianto di riscaldamento condominiale né di sistemi autonomi a gas o a pompa di calore; sono presenti alcune stufe elettriche a resistenza. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico.

L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione dell'edificio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato saltuariamente da parte di parenti e amici del proprietario senza contratto di affitto né di comodato d'uso.

La cantina risulta occupata dalla presenza di materiale inutilizzato accumulato nel tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2003 al 20/11/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Rajani Pierlevino	04/12/2003	125792	15395
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio sede di Biella	11/12/2003	8073	
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Biella il 08/06/2007  
Reg. gen. 6567 - Reg. part. 1669  
Quota: 1/1  
Importo: € 125.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 62.800,00  
N° repertorio: 137553  
N° raccolta: 19858

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Vercelli (VC) il 06/08/2025  
Reg. gen. 7632 - Reg. part. 6248  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile si trova in area a destinazione d'uso residenziale B1: "le zone residenziali insediate".

L'edificazione nelle zone B1, di cui all'articolo 10 delle presenti norme dovrà rispettare le seguenti condizioni :

Rapporto copertura (Rc) 0.5 mq./mq.  
Indice di densità edilizia fondiaria (If): 3.0  
Numero dei piani (Np): 2  
Superficie a verde privato ( Svp) 30% Sf

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

I titoli autorizzativi relativi alla costruzione dell'immobile sono i seguenti:

Licenza di costruzione n. 63/73, pratica edilizia n.77/73 del 03.10.1973 per costruzione di edificio ad uso abitativo.

Licenza di costruzione n. 77/73 pratica edilizia n.93/73 del 03.12.1973 per voltura alla società 2C SAS della pratica edilizia n.77/73

Licenza di costruzione n. 114/74, pratica edilizia n.137/74 del 10.09.1974 varianti per costruzione di edificio ad uso abitativo.

Licenza di costruzione n. 183/75, pratica edilizia n.225/75 del 03.10.1973 per variazione della consistenza volumetrica lasciando fuori terra una parte dei locali interrati precedentemente destinati a rimesse ed ora a magazzino.

Licenza di costruzione n. 260/76, pratica edilizia n.321/76 del 02.08.1976 per costruzione di un piano completamente interrato.

Concessione edilizia n.584/81, del 11.01.1982 per recupero dei magazzini siti al piano seminterrato in appartamenti (incluso appartamento oggetto di perizia).



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 530,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.055,36

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da tabella condominiale si evince che i millesimi riferiti all'alloggio sono: 36,772

Le spese condominiali includono le spese di proprietà, le spese per l'illuminazione e la manutenzione generale oltre alle spese ripartite a millesimi relative alla fornitura di acqua potabile.

Nel corso dell'anno 2024 è stata approvata la sostituzione dell'impianto citofonico condominiale, per un importo complessivo di circa 3.200,00 euro. Tuttavia, l'appartamento oggetto di perizia non è stato collegato al nuovo impianto a causa della mancata partecipazione alla relativa spesa condominiale.

Il costo per il collegamento al nuovo impianto citofonico, inclusa l'installazione del nuovo apparecchio all'interno dell'alloggio, ammonta a circa 250,00 euro che saranno a carico del nuovo proprietario.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Via Ducale n.15  
 Appartamento sito al piano seminterrato composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno, completo di cantina al piano interrato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 701, Sub. 10, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 28.796,00  
 Il valore di stima del bene viene quantificato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dei fattori estrinseci che intervengono nella stima, degli elementi ai quali è possibile fare riferimento con particolare riguardo alla ricerca di beni compravenduti ed assimilabili a quelli in oggetto.  
 La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona con caratteristiche immobiliare omogenee "Zona OMI CENTRALE" del Comune di Serravalle Sesia (VC), per abitazioni civili di tipo economico in stato di conservazione "normale", indica valori unitari di mercato al metroquadrato di superficie lorda che vanno da un minimo di 460,00 €/mq ad un massimo di 670,00 €/mq.  
 Si ritiene idoneo, per la stima dell'immobile in oggetto, il valore più basso suggerito dalla precitata banca dati.  
 Il valore che si ritiene più idoneo è pertanto di 460,00 € /mq,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serravalle Sesia (VC) - Via Ducale n.15	62,60 mq	460,00 €/mq	€ 28.796,00	100,00%	€ 28.796,00
Valore di stima:					€ 28.796,00

Valore di stima: € 28.796,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.300,00	€

**Valore finale di stima: € 27.496,00**

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.  
ASTE GIUDIZIARIE®

Vercelli, li 15/01/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lorenzetti Michele

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Via Ducale n.15  
 Appartamento sito al piano seminterrato composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno, completo di cantina al piano interrato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 701, Sub. 10, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in area a destinazione d'uso residenziale B1: "le zone residenziali insediate". L'edificazione nelle zone B1, di cui all'articolo 10 delle presenti norme dovrà rispettare le seguenti condizioni : Rapporto copertura (Rc) 0.5 mq./mq. Indice di densità edilizia fondiaria (If): 3.0 Numero dei piani (Np): 2 Superficie a verde privato ( Svp) 30% Sf

**Prezzo base d'asta: € 27.496,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.496,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Sesia (VC) - Via Ducale n.15		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 701, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	62,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto e non sono state riscontrate particolari problematiche. Sono state rilevate alcune tracce di muffa in corrispondenza dei ponti termici presenti sulla parete esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano seminterrato composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno, completo di cantina al piano interrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

