

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Bernardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 23/01/2026, 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 30/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale Rimembranza, 92, interno 4, piano 1

In uno stabile degli anni '50 a regime condominiale elevato a n. 4 piani f.t. - zona semiperiferica, APPARTAMENTO a P1° con finiture ed impianti pressoché originali, di mq 48 calpestabili abitativi (mq 63 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto:

ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, bagno, camera da letto con veranda.

PERTINENZE: annessa cantina al p. seminterrato ed autorimessa a PT posta su cortile condominiale.

Si segnalano i seguenti costi:

- € 2.150,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale;
- € 5.692,04 di insolvenze condominiali.

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. Lucia Groppi), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 11/02/2026 previo avviso alla parte esecutata.

Stato di possesso: al sopralluogo era presente l'esecutato, il quale, sebbene risulti irreperibile come da ricerca effettuata presso l'Ufficio di stato civile (ved. allegato 6), di fatto occupa l'immobile il fine settimana. E' risultato, di fatto, che non ritira la corrispondenza ma nel verbale redatto dal custode, già in atti, ha fornito un indirizzo mail per ricevere eventuali comunicazioni.

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).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale Rimembranza, 92, interno 4, piano 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato risulta essere stato coniugato in regime di separazione come risultato dall'estratto di riassunto di matrimonio (ved. Allegato 6).

CONFINI

Consultando le planimetrie catastali (ved. Allegato 5), meglio poi evidenziato nel "Rilievo degli immobili" redatto e prodotto dallo scrivente (ved. Allegato 2), le coerenze degli immobili oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, sono le seguenti:

Appartamento a P1° censito NCEU Fg 45 mapp. 1362 sub. 4 (già Fg 505 mapp. 287 sub.4),

- a nord con la via pubblica (via Ferdinando Rossaro);
- ad est con la via pubblica (viale della Rimembranza);
- a sud con vano scala condominiale e altra proprietà al sub. 3;
- ad ovest con il cortile condominiale.

Cantina a S1° (accorpata all'appartamento),

- a nord con la via pubblica (via Ferdinando Rossaro);
- ad est con altra UI;
- a sud con corridoio condominiale e altra UI;
- ad ovest con il cortile condominiale.

Autorimessa a PT censita NCEU Fg 45 mapp. 1362 sub. 25 (già Fg 505 mapp. 288),

- a nord e ad est con cortile condominiale;
- a sud con particella 1239;
- ad ovest con con particella 1399.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,38 mq	63,30 mq	1	63,30 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1°
Veranda	3,19 mq	3,19 mq	0,80	3,03 mq	0,00 m	1°
Cantina	12,02 mq	15,76 mq	0,20	3,15 mq	2,10 m	S1
Autorimessa	14,40 mq	18,20 mq	0,50	9,10 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale identificativo catastale dell' Appartamento e cantina attualmente censito NCEU Fg 45, mapp. 1362, sub. 4 è risultante a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2006 Pratica n. VC0016704 in atti dal 28/02/2006 - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18261.4/2006); precedentemente l'immobile risultava così identificato: Fg 505 mapp. 287 sub.4

L'attuale identificativo catastale dell' Autorimessa attualmente censita NCEU Fg 45, mapp. 1362, sub. 25 è risultante a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2006 Pratica n. VC0016704 in atti dal 28/02/2006 - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18282.25/2006); precedentemente l'immobile risultava così identificato: Fg 505 mapp. 288

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1362	4		A3	2	vani 3,5	72 mq	307,29 €	S1 e 1	
	45	1362	25		C6	6	mq 17	21 mq	77,26 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi e ponendo a confronto le planimetrie catastali in atti con l'attuale consistenza degli immobili (Appartamento, cantina ed autorimessa), è emerso quanto segue:

Appartamento e cantina (ved. Allegato 5 pagg. 2):

La planimetria risulta perfettamente conforme allo stato di fatto. Tale elaborato deriva dalla variazione del 26/07/2017 (Pratica n. VC0028185), registrata in atti dal 27/07/2017 con causale "ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA".

Nota: si osserva che la data di presentazione della planimetria (27/07/2017) è di poco antecedente (4 giorni) all'ultimo atto di acquisto dell'immobile; la precedente planimetria "storica" (Allegato 5, pag. 4) rappresentava infatti una distribuzione degli spazi risalente presumibilmente agli anni '60, poi modificata dai precedenti proprietari.

Autorimessa (ved. Allegato 5 pagg. 3):

La planimetria presenta alcune irregolarità rispetto allo stato di fatto, nello specifico:

La sagoma attuale, di forma rettangolare, presenta una lunghezza inferiore di circa 80 cm rispetto a quanto riportato graficamente, con una conseguente superficie inferiore di circa 2,80 mq;

Non risultano presenti finestre sul lato opposto alla serranda basculante, contrariamente a quanto indicato nell'elaborato planimetrico.

Considerazioni tecniche:

La planimetria in atti risale al 02/01/1953 (epoca ante '67) e non sono stati reperiti titoli edilizi specifici riguardanti l'edificazione del manufatto. Tuttavia, in sede di sopralluogo, l'analisi degli elementi costruttivi:

serranda vetusta di epoca remota coerente con l'originale

assenza di segni di modifiche murarie recenti

presenza di una tettoia d'epoca in onduline priva di amianto - (ved. Perizia all'Allegato 10, pagg. 20-25),

induce a ritenere che:

L'eventuale chiusura della finestra sia avvenuta in epoca remota (comunque ante '67);

La difformità dimensionale sia riconducibile a un errore grafico originario nella rappresentazione del 1953 (riportata con una lunghezza "tonda" di esatti 6,00 mt).

Le suddette difformità risultano evidenziate nel rilievo tecnico di cui all'Allegato 2, pag. 3 della presente perizia.

Si riscontra infine che l'indirizzo dell'autorimessa risulta registrato al Viale della Rimembranza n. 35, civico che necessita di aggiornamento toponomastico per allineamento alla numerazione attuale.

AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le difformità riscontrate non pregiudicano il trasferimento dell'immobile ma sarà opportuno da parte dell'acquirente/aggiudicatario, effettuare pratica di VARIAZIONE CATASTALE mediante DOCFA per GIUSTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA con GIUSTA INTRODUZIONE dell'indirizzo.

Si stimano pertanto i seguenti costi:

€ 70,00 di spese;

€ 250,00 di onorari del professionista (iva incl.),
per un totale arrotondato in € 350,00

CONSIDERAZIONI SULL' ESTRATTO DI MAPPA

In merito alla rappresentazione cartografica dell'autorimessa al Sub. 25 (ved. Allegato 5 pagg. 3), lo scrivente ha rilevato un errore storico nell'estratto di mappa 1: 1000 (ved. Allegato 3 pagg. 8) che riportava il manufatto con linea tratteggiata (tipica di volumi interrati) con dimensioni grafiche di circa mt 4,00 x 4,50. Il rilievo dello stato di fatto ha invece evidenziato una sagoma rettangolare di mt 5,20 x 3,50.

A seguito di formale istanza presentata dal sottoscritto, di:

- consulenza del 14/03/26 (ved. PEC all'allegato 12 pagg. 2-6)
- rettifica in data 14/03/26 (ved. PEC all'allegato 12 pag. 7-10), documentata con planimetria d'impianto del 1953 e rilievo fotografico, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto all'aggiornamento d'ufficio della mappa, riportando la sagoma a linea continua (ved. Allegato 3 pagg. 2).

Pertanto, lo stato cartografico attuale risulta coerente con lo stato di fatto, senza ulteriori oneri di Tipo Mappale a carico dell'aggiudicatario.

Tuttavia, a seguito dell'istanza di rettifica, l'Ufficio ha provveduto all'aggiornamento cartografico basandosi sulla planimetria catastale d'impianto del 1953 già agli atti. Tale operazione ha permesso di regolarizzare la tipologia di rappresentazione del manufatto (ora coerentemente riportato come fabbricato fuori terra). La lieve differenza dimensionale riscontrata tra la suddetta planimetria storica (mt 6,00 x 3,50) e lo stato di fatto (mt 5,20 x 3,50) è da considerarsi tolleranza grafica irrilevante ai fini della validità della mappa, fermo restando che l'esatta consistenza interna verrà comunque regolarizzata tramite la procedura DOCFA già segnalata.

STATO CONSERVATIVO

Come già accennato in descrizione, lo stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di esecuzione, è rappresentato da uno stabile risalente ai primi anni '50 a regime condominiale di tipo economico e risulta pressochè in discreto stato manutentivo sebbene, come comunicato dall'amministrazione condominiale, le coperture necessitano una manutenzione straordinaria a causa della vetustà.

L'appartamento in questione, presenta tutte finiture originali (compresi impianti), ma non necessita interventi urgenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già accennato in descrizione, lo stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di esecuzione, è rappresentato da uno stabile risalente ai primi anni '50 a regime condominiale di tipo economico e risulta pressochè in discreto stato manutentivo sebbene, come comunicato dall'amministrazione condominiale, le coperture necessitano una manutenzione straordinaria a causa della vetustà.

L'appartamento in questione, presenta tutte finiture originali (compresi impianti), ma non necessita interventi urgenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- coperture a padiglione;
- struttura portante: c.a. e mattoni forati per i tamponamenti;
- Solai: c.a. con caldane in cls.
- Scale: in muratura;
- assente ascensore;
- Rivestimenti esterni: civile tinteggiato.

FINITURE ED IMPIANTI APPARTAMENTO P1°

- Pavimenti: pavimentazione originale in graniglia in soggiorno e camera da letto; ceramica più recente (circa 40 anni) in ingresso; ceramica recente e di varia tipologia nel bagno e in cucina apposta su pavimentazione preesistente; piastrelle originali su balcone e veranda (ancora in discreto stato);
- Rivestimenti interni: civile tinteggiato, ceramica di nuova tipologia circa in cucina e vecchia tipologia nel bagno;
- Infissi esterni: finestre e porte finestre originali in alluminio con doppi vetri nel soggiorno e camera da letto e plexiglass singolo in cucina e bagno; tapparelle in materiale plastico (originali);
- Infissi interni: porte originali in legno smaltato con vetro smerigliato (originali - datati); porta d'ingresso blindata;
- Impianti: idrici presenti (cucina e bagni); elettrici sotto traccia ma datati; elementi radianti in alluminio in tutti gli ambienti eccetto la cucina; l'impianto di riscaldamento è CENTRALIZZATO a gas e tubi fuori traccia; impianto citofono; scaldabagno (boiler); allacciatura gas per cucina; antenna condominiale;
- L'altezza tra pavimento e soffitto: mt 3,00.

CANTINA S1°

- rivestimenti: al grezzo (mattoni forati a vista incluso soffitto);
- pavimentazione: battuto;
- impianti: corrente elettrica fuori traccia;
- altezza interna: mt 2,10.

AUTORIMESSA PT

- coperture da onduline in fibro cemento (NON IN AMIANTO) * si allega perizia relativa all'analisi pervenuta allo scrivente dall'amministratore (ved. allegato 10 pag. 20-25);
- struttura portante: muratura;
- rivestimenti: intonaco di cemento interno ed esterno;
- pavimentazione: battuto;
- impianti: assenti
- chiusura: serranda originale (a mano); * si precisa che il bassofabbricato in questione è l'unica autorimessa posta su cortile condominiale ed il portone d'ingresso è manuale;
- altezza interna: mt 2,40.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Lucia Groppi), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 11/02/2026 previo avviso alla parte esecutata.

Stato di possesso: al sopralluogo era presente l'esecutato, il quale, sebbene risulti irreperibile come da ricerca

effettuata presso l'Ufficio di stato civile (ved. allegato 6), di fatto occupa l'immobile il fine settimana.
E' risultato, di fatto, che non ritira la corrispondenza ma nel verbale redatto dal custode, già in atti, ha fornito un indirizzo mail per ricevere eventuali comunicazioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1965 al 25/07/2009	**** Omissis ****	Atto ricevuto in forma pubblica amministrativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Arnaldo Salvati Segretario generale del Comune di Vercelli	20/10/1965	747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/03/1970	1490	1057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2009 al 10/08/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Vercelli	01/12/2009	56/9990/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	29/12/2009	10666	7444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2010 al 23/01/2016	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Torelli di VC	03/05/2013	14115	5917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Vercelli	28/05/2013	4072	3192
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2016 al 31/07/2017	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Minieri di Vercelli	31/07/2017	42416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	03/08/2017	6411	4887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2017	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Minieri di Vercelli	31/07/2017	42416	14224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	03/08/2017	6410	4886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

in riferimento all'ACCETTAZIONE T.DI EREDITA' del 2017: DENUNCIA DI SUCCESSIONE di **** Omissis **** DECEDUTA il 23/01/2016 (per la quota di 1/2) con atto amministrativo Ufficio del Registro di Vercelli del 14/07/2017 rep. 816/9990/17 trascritto il 25/09/2017 ai nn. Reg.gen 7210 e Reg.Part. 5487 (erede: nipote)

in riferimento all'ACCETTAZIONE T.DI EREDITA' del 2013: DENUNCIA DI SUCCESSIONE di **** Omissis **** DECEDUTA il 10/08/2010 (per la quota di 1/2) con atto amministrativo Ufficio del Registro di Vercelli del 22/11/2010 rep. 911/9990/10 trascritto il 11/01/2011 ai nn. Reg.gen 395 e Reg.Part. 340 (eredi: coniuge e figlio)

* si precisa che tutti gli atti di provenienza (note e titoli) sono ricompresi all'allegato 7 della presente perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 04/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Vercelli il 03/09/2019

Reg. gen. 6790 - Reg. part. 761

Quota: 1/1

Importo: € 1.759.070,06

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 879.535,03

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 02/09/2019

N° repertorio: 777

N° raccolta: 12119

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Vercelli il 08/08/2025

Reg. gen. 7359 - Reg. part. 934

Quota: 1/1

Importo: € 42.798,38

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 21.399,19

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 06/08/2025

N° repertorio: 1364

N° raccolta: 12125

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Vercelli il 17/09/2025

Reg. gen. 7719 - Reg. part. 6212

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

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 LEGALE (RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO) Reg.part. 761 del 2019: 0,5 sul valore di aggiud. Immobili liberati + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 + diritti del prof. Delegato
ISCRIZIONE – IPOTECA LEGALE (RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO) Reg.part. 6212 del 2025: 0,5 sul valore di aggiud. Immobili liberati + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 + diritti del prof. delegato
TRASCRIZIONE – PIGNORAMENTO IMM.: fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00 = € 294,00 + diritti del prof. delegato

* 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.

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.

Al fine di verificare la legittimità dello stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di perizia, con ricerche effettuate in data 29/01/26 (ved. allegato 11 pagg. 5-8) e concluse in data 11/02/26 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli in capo:

- agli indirizzi dello stabile stesso (al fine di conoscere con esattezza l'epoca di costruzione dell'edificio)
- ai nominativi del proprietario e dante causa dell'immobile oggetto di esecuzione,

non è emersa alcuna documentazione eccetto il Condono edilizio n. 200/85 presentato in data 16/01/1986 da **** Omissis **** e rilasciato con Permesso di costruire in sanatoria in data 27/07/2017 a **** Omissis **** per “Costruzione veranda su balcone interno all'area cortilizia di proprietà condominiale” (ved. allegato 11).

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.

APE: L'immobile (APPARTAMENTO) risultava munito di Attestato di prestazione energetica (APE) ad oggi, SCADUTO, ricadente in classe E il cui cod. identificativo 2015 102402 0052 e presentato in data 07/07/2015 (VED. ALLEGATO PROVENIENZE).

APPARTAMENTO

Consultando la pratica sopraindicata si rileva che:

- la veranda viene condonata.
- Tuttavia, dal confronto tra i grafici allegati al suddetto titolo e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si riscontrano lievi difformità riguardanti la distribuzione degli spazi interni (spostamento di alcune pareti divisorie non strutturali).

Tali variazioni risultano regolarizzabili mediante la procedura di "Accertamento di Conformità" (CILA in Sanatoria) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, con i seguenti costi così stimati:

- Sanzione amministrativa pecuniaria (stimata in via prudenziale): € 1.000,00;
- Onorari professionali per redazione pratica edilizia (IVA e oneri inclusi): € 700,00;
- Diritti di segreteria e tributi catastali: € 100,00;

TOTALE COMPLESSIVO: € 1.800,00.

Tale importo sarà detratto al valore di stima del lotto unico e da assoggettare all'aggiudicatario.

AUTORIMESSA

Come già premesso, dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, non è stato possibile reperire i titoli abilitativi originali, attesa l'epoca di costruzione del fabbricato risalente ai primi anni '50. L'intero corpo di fabbrica, compreso il basso fabbricato adibito ad autorimessa, è pertanto da considerarsi realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Per quanto sopra, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i., l'immobile è legittimamente commerciabile e non necessita di sanatorie edilizie, risultando lo stato di fatto conforme all'impianto originario (fatta salva la diversa rappresentazione grafica in mappa già discussa).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore (Geom. Fabrizio Boschioli) del condominio denominato "CONDOMINIO AZIENDA MUNICIPALIZZATA" nel mese di febbraio 2026 (come da copie mail riportate all'allegato 10 pagg. 2-5 e pagg.18-19), si sono recuperate le seguenti informazioni in merito agli immobili oggetto di perizia:

(APPARTAMENTO e CANTINA)

- Millesimi di proprietà = 32,00/1000 (trentadue millesimi);
- Millesimi pulizia scale = 35,00/1000 (trentacinque millesimi);
- Millesimi di riscaldamento = 31,00/1000 (trentuno millesimi);
- regolamento di condominio (ved. allegato 10 pagg. 26-34);
- tipo di impianto di riscaldamento: Centralizzato a gas;
- ultimo verbale assemblea: copia verbale del 25/11/2025 (ved. allegato 10 pag. 6-10)
- INSOLVENZE particolari riguardanti la p. esecutata: l'ammontare degli oneri e spese Gestioni Ordinarie risulta di € 5.692,04;
- spese medie annue medie per gli immobili in questione: la spesa media di gestione ordinaria per gli esercizi 2023/24, 2024/25 e 2025/26 inerente l'immobile in questione è pari a € 1.897,35
- spese particolari in vista da parte del condominio: la vetustà del tetto (oltre 700 mq) impone un intervento su un orizzonte temporale non ampio e in considerazione dei preventivi di rifacimento della copertura

evidenziante importante onere (oltre € 100.000,00); l'Assemblea dei condomini, a far data dall'Esercizio 2024/25, ha deliberato un accantonamento volontario al Fondo Speciale per opere di Manutenzione Straordinaria. In base al prospetto rateale ricevuto dall'Amministratore (ved. prospetto all'allegato 10 pag. 17), sulla parte eseguita (rata mensile stabilita in € 80,00) grava un debito di € 320,00 per l'esercizio 2024/25 ed € 480,00 per il preventivo di gestione 2025/26.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente/aggiudicatario sarà tenuto al pagamento solidale dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente la data del decreto di trasferimento.

Da quanto dichiarato e fornito dall'Amministratore di condominio sulla base dei prospetti, la quota dovuta (INSOLUTA), alla data della presente relazione, ammonta ad € € 5.692,04; in particolare tale importo è così scorporato:

- Gestione (precedente) a consuntivo 2024/25 per totali € 3.808,31 (di cui € 1.686,68 di gestione ed € 2.121,63 di Saldi di fine esercizio);
- Gestione (in corso) a preventivo 2025/26 per € 1.883,73

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di perizia, sono rappresentati da un appartamento al P1° con cantina a S1 ed autorimessa a PT come accessori, facenti parte di uno stabile a regime condominiale; 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** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale Rimembranza, 92, interno 4, piano 1
In uno stabile degli anni '50 a regime condominiale elevato a n. 4 piani f.t. - zona semiperiferica, APPARTAMENTO a P1° con finiture ed impianti pressoché originali, di mq 48 calpestabili abitativi (mq 63 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, bagno, camera da letto con veranda. PERTINENZE: annessa cantina al p. seminterrato ed autorimessa a PT posta su cortile condominiale. Si segnalano i seguenti costi: •€ 2.150,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale; •€ 5.692,04 di insolvenze condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1362, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 45, Part. 1362, Sub. 25, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.032,00

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

VALORI DI STIMA IMMOBILE

Dalla consistenza immobiliare è stata rilevata una superficie convenzionale di mq 80,08;
Dalle indagini di mercato secondo le fonti di informazione ed i criteri adottati, il perito scrivente applica un valore unitario pari ad 400 €/mq per la superficie convenzionale rilevata;
Pertanto, l'ammontare dei valori stimati dell'immobile è pari ad € 32.032,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - viale Rimembranza, 92, interno 4, piano 1	80,08 mq	400,00 €/mq	€ 32.032,00	100,00%	€ 32.032,00
				Valore di stima:	€ 32.032,00

Valore di stima: € 32.032,00

Valore finale di stima: € 30.000,00

DETRAZIONI:

regolarizzazione edilizia € 1.800,00

aggiornamento catastale € 350,00

pertanto:

€ 32.032 - 1.800 - 350 = € 29.882,00

che arrotondato da: VALORE DEL LOTTO UNICO € 30.000,00
(diconsi Euro trentamila)

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 09/04/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (56 foto)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo degli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti catastali Fg 45 mapp. 1362 (Estratto di mappa, Elenco Immobili, El.Planimetrico) (Aggiornamento al 08/04/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali degli immobili e per soggetto (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobili Fg. 45 mapp. 1362 sub. 4 e 25
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stato civile esecutato (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atti di Compravendita, Accettazione eredità, successione, note e titoli
- ✓ N° 8 Altri allegati - Indagine ipotecaria in capo agli esecutati - note (Aggiornamento al 04/02/2026)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Indagine su contratti di locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione condominiale - CON ISTANZE E RISPOSTE
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Documentazione edilizia (pratica e istanze)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Istanza di rettifica per allineamento mappe all'Agenzia Entrate di Vercelli
- ✓ N° 13 Altri allegati - check list (Aggiornamento al 30/03/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - perizia OMISSIS
- ✓ N° 15 Altri allegati - invio perizia alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale Rimembranza, 92, interno 4, piano 1
In uno stabile degli anni '50 a regime condominiale elevato a n. 4 piani f.t. - zona semiperiferica, APPARTAMENTO a P1° con finiture ed impianti pressoché originali, di mq 48 calpestabili abitativi (mq 63 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, bagno, camera da letto con veranda. PERTINENZE: annessa cantina al p. seminterrato ed autorimessa a PT posta su cortile condominiale. Si segnalano i seguenti costi: •€ 2.150,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale; •€ 5.692,04 di insolvenze condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1362, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 45, Part. 1362, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - viale Rimembranza, 92, interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1362, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 45, Part. 1362, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	80,08 mq
Stato conservativo:	Come già accennato in descrizione, lo stabile in cui sono ricompresi gli immobili oggetto di esecuzione, è rappresentato da uno stabile risalente ai primi anni '50 a regime condominiale di tipo economico e risulta pressoché in discreto stato manutentivo sebbene, come comunicato dall'amministrazione condominiale, le coperture necessitano una manutenzione straordinaria a causa della vetustà. L'appartamento in questione, presenta tutte finiture originali (compresi impianti), ma non necessita interventi urgenti.		
Descrizione:	In uno stabile degli anni '50 a regime condominiale elevato a n. 4 piani f.t. - zona semiperiferica, APPARTAMENTO a P1° con finiture ed impianti pressoché originali, di mq 48 calpestabili abitativi (mq 63 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ingresso, soggiorno con balcone, cucinino, bagno, camera da letto con veranda, PERTINENZE: annessa cantina al p. seminterrato ed autorimessa a PT posta su cortile condominiale. Si segnalano i seguenti costi: •€ 2.150,00 di costi relativi a regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale; •€ 5.692,04 di insolvenze condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come esposto nel verbale di accesso del Custode nominato (Avv. Lucia Groppi), già depositato, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia congiuntamente al custode stesso in data 11/02/2026 previo avviso alla parte esecutata. Stato di possesso: al sopralluogo era presente l'esecutato, il quale, sebbene risulti irreperibile come da ricerca effettuata presso l'Ufficio di stato civile (ved. allegato 6), di fatto occupa l'immobile il fine settimana. E' risultato, di fatto, che non ritira la corrispondenza ma nel verbale redatto dal custode, già in atti, ha fornito un indirizzo mail per ricevere eventuali comunicazioni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Vercelli il 03/09/2019
Reg. gen. 6790 - Reg. part. 761
Quota: 1/1
Importo: € 1.759.070,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 879.535,03
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 02/09/2019
N° repertorio: 777
N° raccolta: 12119
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Vercelli il 08/08/2025
Reg. gen. 7359 - Reg. part. 934
Quota: 1/1
Importo: € 42.798,38
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 21.399,19
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 06/08/2025
N° repertorio: 1364
N° raccolta: 12125

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Vercelli il 17/09/2025
Reg. gen. 7719 - Reg. part. 6212
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente